



Rechnungshof
Österreich

Unabhängig und objektiv für Sie.



Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 17.07.2020

Ltg.-**1208/B-2/29-2020**

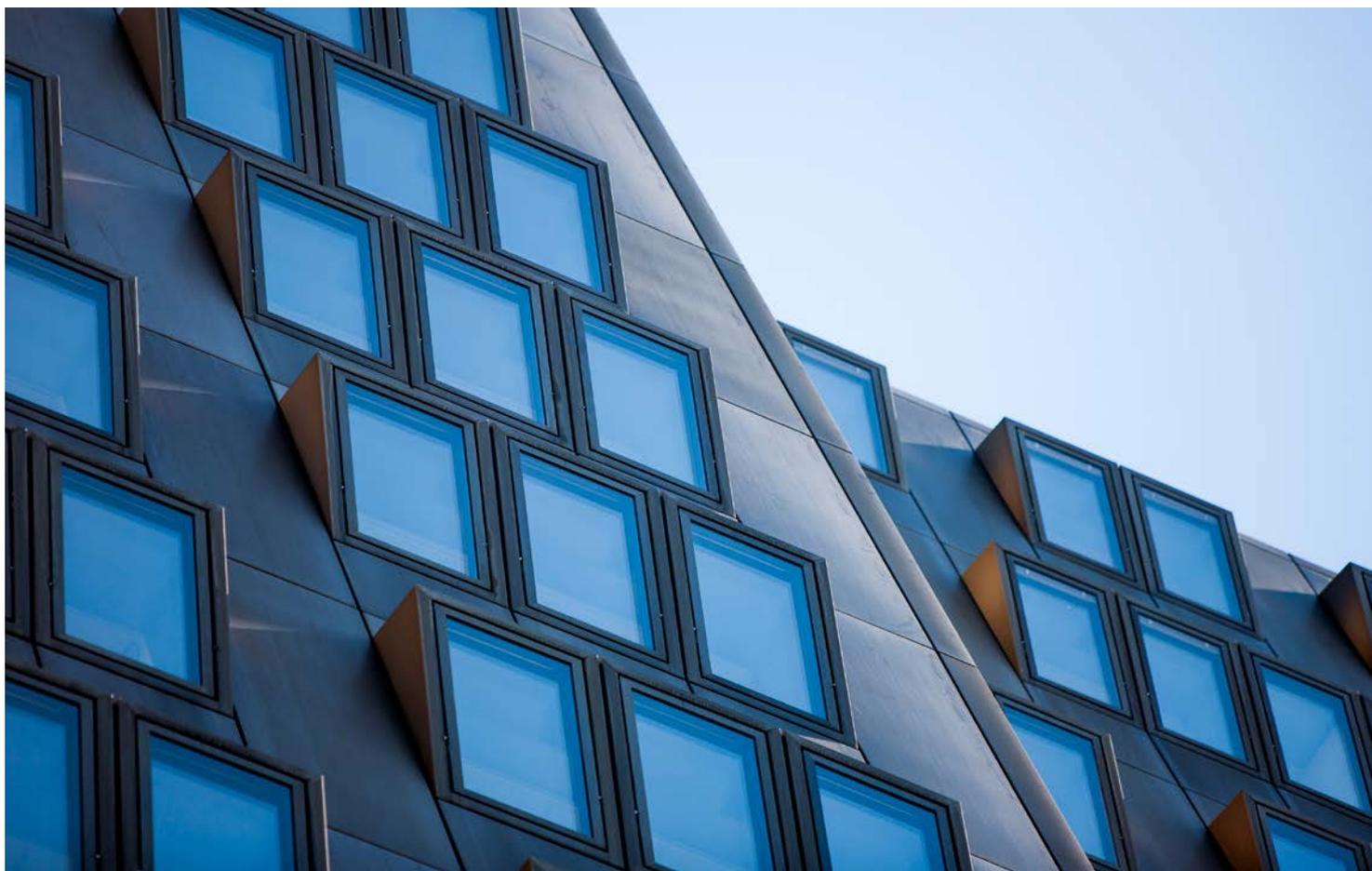
RH-Ausschuss

Reihe NIEDERÖSTERREICH 2020/4

Reihe STEIERMARK 2020/6

Standortsuche für Betriebe – Niederösterreich und Steiermark

Bericht des Rechnungshofes



Vorbemerkungen

Vorlage

Der Rechnungshof erstattet den Landtagen der Länder Niederösterreich und Steiermark gemäß Art. 127 Abs. 6 Bundes–Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungüberprüfung getroffen hat.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf– und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes www.rechnungshof.gv.at verfügbar.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Rechnungshof Österreich
1031 Wien, Dampfschiffstraße 2
www.rechnungshof.gv.at
Redaktion und Grafik: Rechnungshof Österreich
Herausgegeben: Wien, im Juli 2020

AUSKÜNFTE

Rechnungshof
Telefon (+43 1) 711 71 – 8946
E-Mail info@rechnungshof.gv.at
[facebook/RechnungshofAT](https://www.facebook.com/RechnungshofAT)
Twitter: @RHSprecher

FOTOS

Cover: Rechnungshof/Achim Bieniek

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis _____	6
Prüfungsziel _____	7
Kurzfassung _____	7
Zentrale Empfehlungen _____	11
Zahlen und Fakten zur Prüfung _____	13
Prüfungsablauf und –gegenstand _____	15
Allgemeines und Rahmenbedingungen _____	15
Strategie _____	17
Organisation, Kapitalausstattung und Personaleinsatz _____	22
Organisation _____	22
Kapitalausstattung und Ergebnisse im Standortservice _____	23
Personaleinsatz im Standortservice _____	26
Betriebsansiedlungen _____	28
Projekte _____	28
Arbeitsplätze _____	32
Investitionsvolumen _____	36
Immobilienbanken _____	38
Wirtschaftsparks und Impulszentren _____	40
Allgemeines _____	40
Wirtschaftsparks der ecoplus _____	42
Mietflächen der ecoplus _____	47
Impulszentren der SFG _____	48
Breitbandanbindung der Wirtschaftsparks und Impulszentren _____	53
Liegenschaftsankäufe und –verkäufe in Niederösterreich _____	54
Liegenschaftsankäufe und –verkäufe in der Steiermark _____	56
Interkommunale Wirtschaftsparks _____	57
Allgemeines _____	57
Interkommunale Wirtschaftsparks in Niederösterreich _____	58
Interkommunale Wirtschaftsparks in der Steiermark _____	61

Beiträge der Raumordnung zur Sicherung von Flächen für betriebliche Nutzungen _____	63
Allgemeines und gesetzliche Grundlagen _____	63
Landesweite Raumordnungskonzepte mit Wirtschaftsbezug _____	64
Rechtsverbindliche Regionalplanungen mit Wirtschaftsbezug _____	66
Flächenbilanzen _____	67
 Schlussempfehlungen _____	 70
 Anhang _____	 74
Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger _____	74

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Entwicklung der Ergebnisse vor Steuern ¹ _____	24
Tabelle 2:	Entwicklung des Personalstands _____	26
Tabelle 3:	Entwicklung des Personalaufwands _____	27
Tabelle 4:	Neuanfragen, eingestellte und erfolgreich umgesetzte Projekte mit Serviceleistungen der ecoplus und der SFG _____	30
Tabelle 5:	Mit dem Standortservice der ecoplus und der SFG geschaffene und gesicherte Arbeitsplätze _____	33
Tabelle 6:	Ausgelöstes Investitionsvolumen mit Serviceleistungen der ecoplus und der SFG _____	36
Tabelle 7:	Wirtschaftsparks im Eigentum der ecoplus sowie mit ecoplus-Beteiligung im Jahr 2018 _____	43
Tabelle 8:	Entwicklung der Wirtschaftsparks im Eigentum der ecoplus sowie mit ecoplus-Beteiligung _____	45
Tabelle 9:	Mietflächen im Eigentum der ecoplus sowie mit ecoplus-Beteiligung im Jahr 2018 _____	47
Tabelle 10:	Impulszentren im Eigentum der SFG sowie mit SFG-Beteiligung im Jahr 2018 _____	49
Tabelle 11:	Entwicklung der Impulszentren im Eigentum der SFG sowie mit SFG-Beteiligung _____	51
Tabelle 12:	Grundstücksverkäufe in den Wirtschaftsparks der ecoplus _____	55
Tabelle 13:	Varianten der Kooperationen bei den interkommunalen Wirtschaftsparks _____	58
Tabelle 14:	Interkommunale Wirtschaftsparks und interkommunale Wirtschaftskooperationen in Niederösterreich im März 2018 _____	59
Tabelle 15:	Entwicklung der interkommunalen Wirtschaftsparks in Niederösterreich _____	60

Tabelle 16: Impulszentren und Wirtschaftsparks mit interkommunaler Komponente in der Steiermark im Jahr 2018 _____	62
Tabelle 17: Entwicklung des Baulands für betriebliche Nutzungen _____	68

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Situierung der Wirtschaftsparks im Eigentum der ecoplus sowie mit ecoplus-Beteiligung im Jahr 2018 _____	44
Abbildung 2:	Situierung der Impulszentren in der Steiermark im Jahr 2018 _____	50

Abkürzungsverzeichnis

BSC	Balanced Scorecard
bzw.	beziehungsweise
ecoplus	ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
etc.	et cetera
EUR	Euro
G(es)mbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gbit/s	Gigabit pro Sekunde
ha	Hektar
km ²	Quadratkilometer
m ²	Quadratmeter
Mbit/s	Megabit pro Sekunde
Mio.	Million(en)
Mrd.	Milliarde(n)
NÖ	Niederösterreich
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführt(en)
QM	Qualitätsmanagement
rd.	rund
RH	Rechnungshof
SFG	Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H.
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
VZÄ	Vollzeitäquivalent(e)
z.B.	zum Beispiel

WIRKUNGSBEREICH

- Land Niederösterreich
- Land Steiermark

Standortsuche für Betriebe – Niederösterreich und Steiermark

Prüfungsziel



Der RH überprüfte von November 2018 bis Februar 2019 die Services zur Standort-suche für Betriebe in Niederösterreich und der Steiermark, konkret die Standort-agenturen ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH und Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H. Prüfungsziel war es, Strategie, Organisa-tion, Leistungen und Wirkungen der beiden Standortagenturen sowie die Wirt-schaftsparks und die Entwicklung der Baulandreserven für betriebliche Nutzungen in den beiden Ländern zu beurteilen.

Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2013 bis 2018. Änderungen der Entwick-lung der wirtschaftlichen Lage der beiden Standortagenturen sowie der Betriebsan-siedlungen infolge der COVID-19-Krise sind daher in diesem Bericht noch nicht berücksichtigt.

Kurzfassung

Niederösterreich und die Steiermark unterschieden sich als Wirtschaftsstandort durch ihre regionalen Voraussetzungen. Niederösterreich war durch die dynamische Entwicklung der Nachbarregionen und die Stärke der Infrastruktur – etwa der West-achse und des Flughafens Wien Schwechat – im Vergleich zur Steiermark als Wirt-schaftsstandort in einer günstigeren Position. Die Steiermark verfügte über Stärken in der Wissens-, Forschungs- und Innovationsinfrastruktur. (TZ 2)

Die Vorgaben des Landes Niederösterreich an ihre Standortagentur ecoplus. Nieder-österreichs Wirtschaftsagentur GmbH (**ecoplus**) waren in den Wirtschaftsstrate-gien 2015 und 2020 und den Strategie-Konzepten, den sogenannten Balanced Scorecards für das Investorenservice 2015 bis 2020 und für die Wirtschaftsparks 2020 enthalten. Die Vorgaben des Landes Steiermark an ihre Steirische Wirtschaftsförde-

rungsgesellschaft m.b.H. (SFG) waren vor allem die Wirtschafts- und Tourismusstrategien 2020 und 2025. Die Steiermark fokussierte ihre Standortpolitik vor allem auf die Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen für die Entwicklung und Umsetzung von Leit- und Impulsprojekten. Niederösterreich richtete seine Strategie vergleichsweise stärker auf die Entwicklung eigener Wirtschaftsparks aus. (TZ 3)

Die ecoplus und die SFG waren organisatorisch ähnlich aufgebaut. Sowohl die ecoplus mit ihren Geschäftsfeldern Investorenservice und Wirtschaftsparks als auch die SFG mit dem Geschäftsfeld Standortentwicklung und -management verfügten über eigene organisatorische Einheiten, um Betriebe bei der Standortsuche zu unterstützen. (TZ 4)

Die ecoplus wies im Jahr 2018 bei einer Bilanzsumme von 224 Mio. EUR ein Eigenkapital in Höhe von 142,89 Mio. EUR aus. Inklusive Investitions- und Baukostenzuschüssen betrug das Eigenkapital im weiteren Sinne 147,60 Mio. EUR. Alleine das Stammkapital betrug 23,87 Mio. EUR. Die SFG wies im Jahr 2018 bei einer Bilanzsumme von 74,31 Mio. EUR ein Eigenkapital in Höhe von 20,35 Mio. EUR aus. Inklusive nachrangigem Genussrechtskapital und Subventionen sowie Zuschüssen betrug das Eigenkapital im weiteren Sinne 41,52 Mio. EUR. Das Stammkapital betrug 200.000 EUR. In der Struktur ihrer wesentlichen Erträge und Aufwendungen waren beide Standortagenturen vergleichbar. Die Erträge der ecoplus betragen durchschnittlich das rd. 3,6-Fache der SFG, die Aufwendungen das rd. 2,9-Fache. (TZ 5)

Die ecoplus setzte 622 Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsprojekte im Zeitraum 2013 bis 2018 um, die SFG im Geschäftsfeld Standortentwicklung und -management im selben Zeitraum 207. Beiden Standortagenturen waren die Gründe für die Einstellung von Projekten zum überwiegenden Teil nicht bekannt. Dies wären jedoch wichtige Informationen, um das Angebot für die Kundinnen und Kunden besser abstimmen zu können. (TZ 7)

Mit den von der ecoplus erfolgreich abgeschlossenen Projekten konnten 6.168 Arbeitsplätze geschaffen und 3.078 Arbeitsplätze gesichert werden. Durch die von der SFG erfolgreich abgeschlossenen Projekte konnten insgesamt 6.504 Arbeitsplätze geschaffen und gesichert werden. (TZ 8)

Die mit Unterstützung der SFG angesiedelten Betriebe lösten zwischen 2013 und 2018 ein Investitionsvolumen von 1,523 Mrd. EUR aus. In Niederösterreich betrug das ausgelöste Investitionsvolumen 1,283 Mrd. EUR. (TZ 9)

Die Datenbanken der ecoplus und der SFG beinhalteten nicht alle zur Verfügung stehenden Immobilien für betriebliche Nutzungen. Sie besaßen damit auch keinen Gesamtüberblick über die Immobilien in den jeweiligen Bundesländern. Dies konnte bei konkreten Anfragen zu umfangreichen Recherchetätigkeiten – Anfragen bei

Gemeinden, Immobilienmaklern, Internetrecherchen – und damit zu einem erhöhten Zeitaufwand führen. (TZ 10)

Beiden Ländern fehlte ein Gesamtüberblick über alle in Niederösterreich bzw. in der Steiermark vorhandenen Wirtschaftsparks, Gewerbezentren und dergleichen sowie über die für Betriebsansiedlungen verfügbaren Flächen. (TZ 11)

Im Jahr 2018 standen neun Wirtschaftsparks im Eigentum der ecoplus und an acht weiteren Wirtschaftsparks in Niederösterreich war die ecoplus beteiligt. In Summe umfassten die Wirtschaftsparks eine Gesamtfläche von rd. 879 ha (rd. 668 ha im Eigentum und rd. 211 ha in Beteiligung), wovon rd. 624 ha verwertet waren. In den 17 Wirtschaftsparks waren insgesamt 835 Betriebe mit 20.763 Arbeitsplätzen angesiedelt. Die Mehrzahl der ecoplus Wirtschaftsparks hatte den überwiegenden Teil der Gesamtfläche verwertet, der Anteil der verwerteten Flächen lag bei 71,0 %. (TZ 12)

In der Steiermark setzte die SFG auf sogenannte Impulszentren. Dabei handelte es sich um Technologie-, Gründer- und Wirtschaftsparks, in denen die SFG insbesondere technologieorientierte Gründer- und Wachstumsbetriebe in den Regionen unterstützte. Der Schwerpunkt der SFG lag in der Vermietung von Büros und Werkstätten. Im Jahr 2018 gab es in der Steiermark 28 Impulszentren, davon 14 Zentren entweder im Eigentum oder mit Beteiligung der SFG. An den übrigen 14 Zentren war die SFG nicht beteiligt. Die Auswertungen zum Qualitätsindikator „Impulszentren – Einmietung“ enthielten lediglich die im Eigentum der SFG stehenden Impulszentren. Der Auslastungsgrad der Impulszentren im Eigentum oder mit Beteiligung der SFG lag in allen Jahren – mit Ausnahme des Jahres 2013 – über 90 %. (TZ 14)

In interkommunalen Wirtschaftsparks betrieben mehrere Gemeinden Betriebsansiedlungen gemeinsam. Das Ziel derartiger Kooperationen bestand einerseits im Vermeiden von Standortkonkurrenz untereinander und andererseits darin, überregional wettbewerbsfähig zu sein. (TZ 18)

Das Ziel der ecoplus, jährlich eine neue interkommunale Standortkooperation zu realisieren, konnte im Jahr 2017 ebenso wenig erreicht werden wie das Ziel, die Anzahl der niederösterreichischen Gemeinden in den Standortkooperationen zu erhöhen. Insgesamt war jedoch die Entwicklung der interkommunalen Wirtschaftsparks positiv. In Niederösterreich gab es 2018 insgesamt 14 interkommunale Wirtschaftsparks und 17 Standortkooperationen. Beteiligt waren 83 Gemeinden. (TZ 19)

In der Steiermark gab es keine spezielle Strategie zur Förderung interkommunaler Wirtschaftsparks. 2018 gab es neun Impulszentren und Wirtschaftsparks mit interkommunaler Komponente. Beteiligt waren 26 Gemeinden. (TZ 20)

Aufgabe der Raumordnung ist die planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebiets zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraums. Dabei ist auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung Bedacht zu nehmen. Im Spannungsfeld dieser Interessen nimmt der sparsame Umgang mit dem begrenzten Gut Boden eine zentrale Stellung ein. (TZ 21)

Als landesweite konzeptive, strategische Planungen lagen das Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich 2004 und das Landesentwicklungsleitbild Steiermark 2013 vor. Niederösterreich startete im Herbst 2016 eine Evaluierung des Landesentwicklungskonzepts. Allerdings war das Landesentwicklungskonzept 2030 noch nicht fertiggestellt und beschlossen. (TZ 22)

In Niederösterreich lag bei den rechtsverbindlichen Regionalplanungen ein Schwerpunkt auf der Begrenzung der Siedlungsentwicklung; gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm Wien Umland Nord hatte sich die regionale Betriebsgebietsentwicklung auf die verordneten Standorträume zu konzentrieren. In der Steiermark lag eine wesentliche Zielsetzung der regionalen Entwicklungsprogramme in der passiven Sicherung hochwertiger, interkommunaler Industrie- und Gewerbestandorte durch umfangreiche Vorrangzonen. Damit war jedoch keine tatsächliche Flächenverfügbarkeit verbunden. (TZ 23)

Der Bestand an gewidmetem Bauland-Gewerbe/Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet vergrößerte sich von 2013 bis 2017 in Niederösterreich um 1,7 % und in der Steiermark um 1,2 %. In Niederösterreich verringerte sich die entsprechende Baulandreserve im gleichen Zeitraum von rd. 35 % um rund einen Prozentpunkt auf rd. 34 %. Das Land Steiermark verfügte über keine landesweit vollständigen Daten hinsichtlich der Baulandreserve. Auf Basis einer Anregung des RH im Zuge der Überprüfung konzipierte die Abteilung Landes- und Regionalentwicklung ein Projekt zur Aktualisierung der Baulandreserven in der Steiermark. (TZ 24)

Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

ZENTRALE EMPFEHLUNGEN

- Die Wirtschaftsagenturen ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH und Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H. sollten verstärktes Augenmerk auf die Analyse des Scheiterns von Ansiedlungs- und Erweiterungsprojekten legen, um die Angebots- und Dienstleistungsqualität für Interessentinnen und Interessenten bzw. Kundinnen und Kunden stetig verbessern zu können. (TZ 7)
- Auch wenn keine Verpflichtung zur Meldung von Immobilien und deren Erfassung in den Immobiliendatenbanken bestand, sollten diese Datenbanken verstärkt beworben und insbesondere die verfügbaren Immobilien der öffentlichen Hand möglichst vollständig erfasst werden. Dies würde den sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden unterstützen und den Baulanddruck auf Freiflächen reduzieren. (TZ 10)
- Die Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H. sollte nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten ihr eigenes Liegenschaftsportfolio erweitern. (TZ 14, TZ 23)



Zahlen und Fakten zur Prüfung

Standortsuche für Betriebe – Niederösterreich und Steiermark							
Standortagenturen	ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH (ecoplus) <i>Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H. (SFG)</i>						
Eigentümer	Land Niederösterreich <i>Land Steiermark</i>						
Stammkapital	23,87 Mio. EUR <i>0,20 Mio. EUR</i>						
Sachanlage- vermögen 2018	104,54 Mio. EUR <i>31,58 Mio. EUR</i>						
davon unbebaute Grundstücke	39,11 Mio. EUR <i>0,68 Mio. EUR</i>						
	Geschäftsfelder Wirtschaftsparks und Investorenservice der ecoplus und <i>Geschäftsfeld Standortentwicklung und –management der SFG</i>						
Gebarungsentwicklung	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Veränderung
	in 1.000 EUR, jeweils zum Bilanzstichtag 31. Dezember						in %
Ergebnis vor Steuern	–	–	4.391	-3.367	9.203	6.118	39,3
	–	–	546	324	1.281	417	-23,6
Personalaufwand	1.625	1.765	1.669	1.674	1.783	1.732	6,6
	1.158	1.276	1.019	1.026	1.151	1.026	-11,4
	Vollzeitäquivalente, jeweils zum 31. Dezember						in %
Beschäftigte	19,9	20,7	19,4	17,8	20,5	21,8	9,5
	19,0	15,1	14,8	14,2	14,4	13,9	-26,8
Betriebsansiedlungen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Durchschnitt
	Anzahl						
erfolgreich umgesetzte Projekte/Ansiedlungen	88	112	105	96	101	120	104
	30	40	41	38	34	24	35
geschaffene bzw. gesicherte Arbeitsplätze	1.594	2.018	1.913	1.167	1.048	1.506	1.541
	351	1.458	251	745	3.197	502	1.084
	in 1.000 EUR						
ausgelöstes Investitionsvolumen	95.686	213.722	369.515	128.215	99.955	375.533	213.771
	178.230	278.160	12.530	246.030	491.615	316.820	253.898

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: ecoplus; SFG



Prüfungsablauf und –gegenstand

- 1 Der RH überprüfte vom November 2018 bis Februar 2019 die Länder Niederösterreich und Steiermark sowie deren Standortagenturen ecoplus, Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH (**ecoplus**) und Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H. (**SFG**) hinsichtlich deren Services zur Standortsuche für Betriebe in Niederösterreich und der Steiermark.

Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2013 bis 2018; in Einzelfällen berücksichtigte der RH auch Sachverhalte außerhalb dieses Zeitraums. Änderungen der Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der beiden Standortagenturen sowie der Betriebsansiedlungen infolge der COVID–19–Krise sind daher in diesem Bericht noch nicht berücksichtigt.

Ziel der Gebarungsüberprüfung war insbesondere die Beurteilung der Strategie und Organisation, der Leistungen und Wirkungen der beiden Standortagenturen sowie der Wirtschaftsparks und der Entwicklung der Baulandreserven für betriebliche Nutzungen.

Zu dem im August 2019 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen das Land Niederösterreich und die ecoplus im Oktober 2019 sowie das Land Steiermark – unter Berücksichtigung der Stellungnahme der SFG – im November 2019 Stellung. Der RH erstattete seine Gegenäußerung an die ecoplus im Juli 2020.

Allgemeines und Rahmenbedingungen

- 2 (1) Niederösterreich ist mit rd. 19.179 km², gefolgt von der Steiermark mit rd. 16.399 km², das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung waren in Niederösterreich rd. 11.616 km² bzw. 61 % der Fläche Dauersiedlungsraum¹, in der Steiermark waren dies rd. 5.230 km² bzw. 32 %. Als Siedlungsraum² genutzt wurden in Niederösterreich rd. 2.618 km² bzw. 14 % der Fläche, in der Steiermark rd. 2.452 km² bzw. 15 %. In Niederösterreich lag die Einwohnerzahl bei 1,67 Mio., in der Steiermark bei 1,24 Mio.

¹ Der Dauersiedlungsraum umfasst den für Landwirtschaft, Siedlung und Verkehrsanlagen verfügbaren Raum und wird in der Regel als potenzieller Siedlungsraum (im Sinne des Raums einer möglichen Besiedlung) verstanden.

² Als Siedlungsraum gilt ein mit mindestens sechs Einwohnerinnen und Einwohnern (einschließlich Personen mit Zweitwohnsitz und Beschäftigte am Arbeitsplatz) besiedelter 250 m–Raster.

(2) Niederösterreich hatte – laut einer regionalpolitischen Studie³ – vor allem durch seine Nähe zu Wien einen Standortvorteil. Durch das Wachstum von Wien, den zunehmenden Wohnungsbedarf und die Tendenz zur Flächenknappheit ergaben sich eher günstige Rahmenvoraussetzungen für höherwertige Standortmodelle. Dabei bestanden vor allem Potenziale für den südlichen Bereich und die Region nördlich von Wien.

Darüber hinaus lagen in Niederösterreich mehrere dynamische Agglomerationsräume und Entwicklungsachsen entlang hochwertiger Infrastrukturen wie dem Wiener Umland (Nord und Süd), der Westachse (Wien–Linz–Salzburg), der Achse Wien–Bratislava/Pressburg, der Achse Wien–Wiener Neustadt und dem Flughafen Wien–Schwechat. Auch die positive Entwicklungsdynamik in den angrenzenden Nachbarstaaten zählte zu den Standortvorteilen.

Niederösterreich verfügte auch über eine etablierte Bildungs-, Forschungs- und Verkehrsinfrastruktur.⁴ Viele niederösterreichische Regionen und Standorte waren Teil des größten und auch hochqualifizierten österreichischen Arbeitsmarkts des Großraums Wien bzw. hatten Zugang dazu.

(3) Laut Stellungnahme der ecoplus verfügte Niederösterreich neben den genannten Standortvorteilen auch über Standortnachteile, die aus den peripheren Regionen des Wald- und Weinviertels sowie dem topographisch anspruchsvollen Alpenvorland resultierten.

(4) Die Steiermark war – laut der genannten regionalpolitischen Studie – geprägt durch die industriellen Strukturen im Großraum Graz inklusive Bezirk Weiz, Obersteiermark und Mur–Mürzfurche. Der dominierende Agglomerationsraum war die Kernregion um die Landeshauptstadt Graz. Der zweite und deutlich kleinere war der obersteirische Kernraum bestehend aus Leoben, Bruck an der Mur und Kapfenberg. In diesen Kernregionen waren auch die Universitäten sowie die meisten Fachhochschulstudiengänge angesiedelt.

Die Steiermark verfügte über ausgeprägte Stärken in der Wissens-, Forschungs- und Innovationsinfrastruktur.⁵ Damit waren auch wirtschaftlich-technologische Stärkefelder verbunden, die durch internationale Leitunternehmen sowie thematische Cluster und Netzwerke gekennzeichnet waren.

³ Steirische Regionalpolitische Studien Nr. 01/2014; Modelle moderner Standortentwicklung; Nationale und internationale Erfolgsbeispiele; Dipl.-Ing. Wilhelm Schenk, Mag. Robert Steinegger

⁴ So gab es 59 Fachhochschulstudiengänge in Krems, St. Pölten und Wiener Neustadt. Als Forschungseinrichtungen gab es beispielsweise das AIT–Austrian Institute of Technology, das IST Institute of Science & Technology Austria und das Med–Austron.

⁵ fünf Universitäten, 45 Fachhochschulstudiengänge, Kompetenzzentren sowie namhafte außeruniversitäre Forschungseinrichtungen (u.a. Joanneum Research)

Die Lagefaktoren der Steiermark waren zufolge der genannten Studie im Vergleich zu den nördlichen Bundesländern verkehrsgeografisch vor allem durch teilweise lange Distanzen und wirtschaftsgeografisch durch die Grenze zu relativ weniger dynamischen Nachbarregionen eher ungünstig.

(5) In Niederösterreich war als Standortagentur des Landes die ecoplus eingerichtet, in der Steiermark die SFG. Beide Gesellschaften standen zu 100 % im Eigentum des jeweiligen Landes. In Niederösterreich oblag die Verwaltung der Anteile des Landes an der ecoplus der Abteilung Wirtschaft, Tourismus und Technologie des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung. Weiters hatte diese Abteilung u.a. Aufgaben im Bereich der Wirtschaftspolitik.

In der Steiermark oblagen die Angelegenheiten der SFG (Budget und Beteiligungscontrolling) der Abteilung Wirtschaft, Tourismus, Sport des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung. Diese Abteilung war u.a. auch für Aufgaben im Bereich der Wirtschafts- und Innovationspolitik und für regionalpolitische Grundsatzfragen zuständig.

Strategie

3.1 (1) Strategische Vorgaben zur Wirtschaft waren in den Ländern Niederösterreich und Steiermark in – federführend von den Wirtschaftsabteilungen der Ämter der Landesregierung erstellten und von den Landesregierungen beschlossenen – Wirtschaftsstrategien festgelegt. Darüber hinaus lagen in beiden Ländern landesweite Raumordnungskonzepte mit Wirtschaftsbezug vor (siehe TZ 22).

(2) Die strategischen Vorgaben des Landes Niederösterreich an ihre Standortagentur ecoplus waren in den Wirtschaftsstrategien 2015 und 2020 und den Balanced Scorecards (**BSC**) für das Investorenservice 2015 bis 2020 und für die Wirtschaftsparks 2020 enthalten.

Aus den Wirtschaftsstrategien ging hervor, dass das Land die Unternehmen durch vielfältige Leistungen unterstützte, die von klassischer Finanzierungshilfe (z.B. in Form von Darlehen) über Sachleistungen (z.B. Vermarktungsmaßnahmen) bis hin zu Beratungen und Bereitstellung von Infrastruktur reichten. Diese Unterstützungsleistungen erbrachte das Wirtschaftsressort des Landes durch unterschiedliche Landesabteilungen und Tochtergesellschaften.

Im Rahmen der Entwicklungsprozesse zu den beiden Wirtschaftsstrategien wurden Informationen und Wissen aus unterschiedlichen Bereichen eingebracht und eine Reihe wirtschaftspolitischer Ziele definiert. Die wirtschaftspolitischen Ziele des Landes lagen darin, der Wachstumsmotor in Ostösterreich zu sein, hochqualifizierte Arbeitsplätze (inklusive Facharbeiter) und Niederösterreich als attraktiven Wirtschaftsstandort auszubauen. Die günstigen Standortfaktoren sollten national und international verstärkt kommuniziert und dadurch Neuansiedlungen, Gründungen und Investitionen forciert werden.

Die Wirtschaftsstrategie 2020 beinhaltete die vier Kernstrategien „Nachhaltiges Unternehmenswachstum und Internationalisierung“, „Forschung, Entwicklung und Marktumsetzung“, „Gründungen mit Wachstumsdynamik“ und „Attraktive Standorte“.

Im Rahmen der in den Wirtschaftsstrategien enthaltenen Kernstrategie „Attraktive Standorte“ sollten die Entwicklung und der koordinierte Betrieb von bestehenden, aber auch von neuen Wirtschaftsparks die Basis für die gezielte Betreuung von Unternehmen bei Neuansiedlungs- und Erweiterungsprojekten bilden. Dabei sollte auch ein Fokus auf Technopolzentren gelegt werden.

Gemäß BSC des Geschäftsfeldes Investorenservice standen Unternehmensprojekte, die Investitionen auslösen konnten, im Mittelpunkt. Das Investorenservice der ecoplus wirkte unterstützend in der Projektstrukturierung und Antragstellung. Den Anker des Betreuungsangebots bildete dabei die Standortsuche innerhalb und außerhalb der eigenen Wirtschaftsparks. Die Kundenbetreuung sollte differenziert erfolgen und sich nach der Bedeutung der Projekte bzw. der Kundinnen und Kunden für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Niederösterreich nach Top- bzw. Basisprojekten richten. Der Schwerpunkt lag auf der Betreuung von Projekten, die Impulswirkungen für den Standort Niederösterreich leisten konnten. Insbesondere für Basisprojekte wurden den Unternehmen über eine Immobiliendatenbank standortbezogene Informationen bereitgestellt (siehe [TZ 10](#)).

Die ecoplus bot auch Beratungen von Gemeinden für interkommunale und kommunale Betriebsgebiete und Objektbetreuung an. Diese Standorte sollten die eigenen Standortangebote der ecoplus ergänzen (siehe [TZ 19](#)).

In der BSC des Geschäftsfeldes Wirtschaftsparks war festgehalten, dass die ecoplus mit ihren Wirtschaftsparks die „Standortagentur des Landes Niederösterreich“ war. Als Leitsatz galt, dass „kein gutes Projekt für Niederösterreich verloren gehen durfte, nur weil kein geeigneter Standort angeboten werden konnte“. Im Mittelpunkt der Strategie standen vor allem attraktive Standorte mit Wachstumspotenzial. Neben

neun Wirtschaftsparks im Eigentum führte die ecoplus weitere acht Standorte⁶ über Beteiligungsmodelle (siehe [TZ 12](#)).

Im Rahmen eines strategischen Steuerungs- und Evaluierungssystems sollte gewährleistet werden, dass Stoßrichtungen, Maßnahmen und Initiativen auf diese Ziele ausgerichtet werden. Die Wirksamkeit der Strategie wurde anhand zahlreicher Kennzahlen verifiziert (siehe [TZ 7](#), [TZ 8](#), [TZ 9](#), [TZ 10](#), [TZ 13](#) und [TZ 19](#)).

Die Zielwerte (Einzeljahre und kumuliert) beider BSCs basierten auf einem Betrachtungszeitraum von sechs Jahren.

(3) Die SFG war die Servicestelle des Landes Steiermark für Unternehmen. Sie hatte die Zielsetzung, einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung und zum Wachstum der Wirtschaft zu leisten. In allen steiermärkischen Regionen sollte ein gesundes Wirtschaftswachstum ermöglicht, Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen sowie die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Steiermark erhöht werden. Dabei bestanden als Vorgaben des Landes vor allem die Wirtschafts- und Tourismusstrategien 2020 und in der Folge 2025. Weiters lag das Landesentwicklungsleitbild 2013 vor (siehe [TZ 22](#)). Die steirischen Wirtschaftsstrategien wurden in enger Abstimmung mit Interessensvertretern erarbeitet.

In der Wirtschafts- und Tourismusstrategie 2020 „Wachstum durch Innovation“ waren als Basis die drei Leitthemen Mobility, Green-Tech sowie Health-Tech genannt. Die Hauptaufgaben der SFG lagen in der Förderung und Finanzierung sowie in der Bewusstseinsbildung und Entwicklungsarbeit in ihren Kernstrategien⁷, wozu auch die Kernstrategie „Standortentwicklung und das Standortmanagement“ zählte.

Innerhalb der drei Leitthemen setzte die Steiermark auf Cluster und Netzwerke als wichtige wirtschaftspolitische Hebel, um die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Region zu heben. Zudem stellten Cluster und Netzwerke bedeutende Strukturen im Bereich des Standortmanagements dar.

Mit der Wirtschafts- und Tourismusstrategie 2025 wurde der strategische Ansatz vor allem um die technologische Kernkompetenz „Digitaltechnologien einschließlich der Sensorik und Mikroelektronik“ erweitert.

⁶ Zusätzlich zu den acht in Niederösterreich gelegenen Wirtschaftsparks mit Beteiligung hatte die ecoplus eine Beteiligung an einem grenzüberschreitenden Wirtschaftspark in der Tschechischen Republik (HPČV – Hospodarsky Park České Velenice).

⁷ Weitere vier Kernstrategien umfassten die Innovations- und F&E-Förderung, das Unternehmertum und Wachstum junger Unternehmen, die Qualifizierung und das Humanpotenzial sowie die Internationalisierung von Unternehmen und Standort.

Das Team des Geschäftsfeldes „Standortentwicklung und –management“ der SFG begleitete Betriebsansiedlungen und –erweiterungen und unterstützte Unternehmen bei der Standortsuche mit der Bereitstellung von Informationen, Förderungs- und Finanzierungsberatung sowie der Vernetzung zu steirischen Technologie- und Wissensträgern, Clustern und Netzwerken.

Die SFG unterstützte zudem durch das Netzwerk der Impulszentren technologieorientierte Gründer- und Wachstumsbetriebe. In der Steiermark bestanden 28 Impulszentren. Davon standen 14 Zentren entweder im Eigentum der SFG oder die SFG war an ihnen beteiligt. Weitere 14 Zentren bestanden ohne Beteiligung der SFG. Diese Zentren waren Technologie-, Gründer- und Wirtschaftsparks, die ein über das herkömmliche Immobilienangebot hinausgehendes innovatives, wirtschaftliches Umfeld schaffen sollten. Die räumliche Konzentration in den Zentren mit thematischen Schwerpunktsetzungen sollte zu Motivations- und Synergieeffekten bei den Unternehmen führen (siehe [TZ 11](#) und [TZ 14](#)).

Konkrete Anpassungen der Strategie 2025 in Bezug auf die Errichtung und das Management von Infrastrukturen fanden sich jeweils im Bereich der Erfolgsfaktoren und hier insbesondere in der Ausrichtung auf eine offensivere Entwicklung der Impulszentrenstrategie. Hierunter fiel u.a. die Entwicklung von Flächen für Betriebsansiedlungen und insbesondere die Abstimmung mit dem ebenfalls in der Strategie neu vorgesehenen regionalen Innovationscoaching.

Um das Standortportfolio weiter zu attraktivieren, war das Land Steiermark – nach eigenen Angaben – über seine Tochtergesellschaft SFG ständig bemüht, weitere Zentren, sei es im Bereich Forschung und Entwicklung oder für Start-Ups, zu errichten, zu betreiben oder zumindest zu fördern.

Generelles Ziel der Steiermark war die Schaffung eines marktorientierten Standortsystems, das ihr im Wettbewerb der Regionen eine Alleinstellung verschaffen sollte. Um eine solche Positionierung zu erreichen, müssten laut der Strategie regionale Kompetenzen effizienter genutzt und zusätzliche Innovations- und Investitionsanreize geschaffen werden. Ein Schwerpunkt der Strategien 2020 und 2025 galt auch den jungen Unternehmen mit Wachstumschancen. Auch die Bereitstellung ultraschneller Breitbandinfrastrukturen war in der Wirtschaftsstrategie als wesentliches Instrument zeitgemäßer Regionalförderung genannt. Hochwertige Projekte an der Schnittstelle „Bildung-Wissenschaft-Wirtschaft“ waren für die Steiermark standortpolitisch besonders bedeutsam. Für die Steiermark lagen die Standortqualitäten auch in den Bereichen Lebensqualität, intakte Natur sowie Kunst und Kultur.

Gemäß den Wirtschafts- und Tourismusstrategien und dem Landesentwicklungsleitbild (siehe TZ 22) sollte die SFG insbesondere die Ansiedlung von „Headquarters“, also Zentralen internationaler Unternehmen mit Führungsentscheidung, sowie von „Centers of Competence“, also Technologie- bzw. Forschungs- und Entwicklungszentren internationaler Konzerne, als Ziel verfolgen. Neben Ansiedlungsbestrebungen sollten zudem die in der Steiermark bereits ansässigen Unternehmens-, Forschungs- und Entwicklungszentralen sowie bestehende Unternehmen beim Ausbau zu Headquarters und Centers of Competence unterstützt werden. Hochschulen und Kompetenzzentren wurden als Attraktivitätsfaktoren verstärkt angesprochen und im Sinne eines „Business Development“ rund um bestehende Exzellenzfelder in enger Kooperation mit Centers of Competence einbezogen.

Die Wirksamkeit der Strategien 2020 und 2025 wurde anhand von Kennzahlen verifiziert (siehe TZ 7, TZ 8, TZ 9, TZ 10 und TZ 14).

(4) Im Jänner 2016 beschloss der Ministerrat die Umsetzung der „Agenda 2030 für eine nachhaltige Entwicklung“ der Vereinten Nationen in Österreich. Diese inkludierte als Ziel Nr. 8.3, dass „entwicklungsorientierte Politiken gefördert werden sollen, die produktive Tätigkeiten, die Schaffung menschenwürdiger Arbeitsplätze, Unternehmertum, Kreativität und Innovation unterstützen, und die Formalisierung und das Wachstum von Kleinst-, Klein- und Mittelunternehmen u.a. durch den Zugang zu Finanzdienstleistungen begünstigen“.

- 3.2 Der RH hielt fest, dass die Steiermark ihre Erfolgsfaktoren für eine erfolgreiche Standortpolitik vor allem in der Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen für die Entwicklung und Umsetzung von Leit- und Impulsprojekten sah. Das Land Niederösterreich richtete seine Strategie vergleichsweise stärker auf die Entwicklung eigener Wirtschaftsparks aus.

Die Förderung der Forschung und Entwicklung sowie die Unterstützung von jungen Unternehmen mit Wachstumschancen waren sowohl dem Land Niederösterreich als auch dem Land Steiermark ein Anliegen. Der RH hielt dies für zweckmäßig, zumal er in diesen Sparten künftiges Entwicklungspotenzial sah.

Der RH hob hervor, dass die wirtschaftsstrategischen Ziele der Länder Niederösterreich und Steiermark dem Ziel Nr. 8.3 der „Agenda 2030 für eine nachhaltige Entwicklung“ der Vereinten Nationen – bereits vor dem Umsetzungsbeschluss des Ministerrats – entsprachen.

Organisation, Kapitalausstattung und Personaleinsatz

Organisation

4.1 (1) Der Tätigkeitsbereich der ecoplus war in die drei folgenden Geschäftsbereiche gegliedert:

- Unternehmen und Technologie,
- Projekte und Impulse sowie
- Standort und Service.

Diese Geschäftsbereiche waren direkt der Geschäftsführung unterstellt.

Der Geschäftsbereich „Unternehmen und Technologie“ umfasste neben dem Digitalisierungsmanagement die Geschäftsfelder Technopole, Cluster Niederösterreich und Internationalisierung.

Dem Geschäftsbereich „Projekte und Impulse“ waren die Geschäftsfelder Regionalförderung und Förderabwicklung zugeordnet.

Der für Dienstleistungen zur Standortsuche für Betriebe zuständige Geschäftsbereich „Standort und Service“ gliederte sich in die Geschäftsfelder Investorenservice sowie Wirtschaftsparks.

Die Querschnittsfunktionen Rechnungswesen, Personalmanagement, Unternehmenskommunikation, EU-Regionalpolitik, Beteiligungscontrolling, Informationstechnologie, Rechtswesen, interne Revision und Sekretariat unterstützten die drei Geschäftsbereiche.

(2) Der Geschäftsführung der SFG waren die Geschäftsbereiche

- Wirtschaftsentwicklung und Bewusstseinsbildung,
- Förderungen und Finanzierungen sowie
- Services

direkt zugeordnet.

Der Geschäftsbereich „Wirtschaftsentwicklung und Bewusstseinsbildung“ umfasste die Geschäftsfelder Unternehmertum und Gründungen, Internationalisierung, Qualifizierung sowie Innovation. Auch das für Dienstleistungen zur Standortsuche

für Betriebe zuständige Geschäftsfeld Standortentwicklung und –management war diesem Geschäftsbereich zugeordnet.

Der Geschäftsbereich „Förderungen und Finanzierungen“ umfasste die beiden gleichnamigen Geschäftsfelder und beinhaltete das gesamte finanzielle Unterstützungsangebot der SFG, das sowohl Förderungen in Form von Zuschüssen als auch Angebote zur Unternehmensfinanzierung in Form von Beteiligungen umfasste.

Zum Geschäftsbereich Services zählten die Geschäftsfelder Förderungsabrechnungen, Controlling, EDV, Qualitätsmanagement (**QM**) und Beschaffung. Zudem war das Rechnungswesen diesem Geschäftsbereich zugeordnet, ferner – seit der Wirtschaftsstrategie 2025 – das Geschäftsfeld Mikronetzwerke.

Unmittelbar der Geschäftsführung zugeordnet waren auch das Personalwesen, die Kommunikation sowie die Forschung und Entwicklung.

- 4.2 Der RH hielt fest, dass die ecoplus und die SFG organisatorisch ähnlich aufgebaut waren. Sowohl die ecoplus mit ihren Geschäftsfeldern Investorenservice und Wirtschaftsparks als auch die SFG mit dem Geschäftsfeld Standortentwicklung und –management verfügten über eigene organisatorische Einheiten, um Betriebe bei der Standortsuche zu unterstützen.

Kapitalausstattung und Ergebnisse im Standortservice

- 5.1 (1) Die ecoplus wies im Jahr 2018, bei einer Bilanzsumme von rd. 224 Mio. EUR, ein Eigenkapital in Höhe von 142,89 Mio. EUR aus. Inklusive Investitions- und Baukostenzuschüsse betrug das Eigenkapital im weiteren Sinne 147,60 Mio. EUR. Alleine das Stammkapital betrug 23,87 Mio. EUR.

Das Sachanlagevermögen betrug 104,54 Mio. EUR und betraf mit rd. 65 Mio. EUR bebaute Grundstücke und Bauten auf fremdem Grund. Weitere 39,11 Mio. EUR betrafen unbebaute Grundstücke.

Das Finanzanlagevermögen betrug 97,30 Mio. EUR und betraf mit 96,18 Mio. EUR Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen. Die ecoplus hielt zahlreiche Beteiligungen an Unternehmen, Wirtschaftsparks und Technologiezentren.

Die Eigenkapitalquote gemäß § 23 Unternehmensreorganisationsgesetz (**URG**) betrug rd. 66 %. Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG belief sich auf 17,8 Jahre.

(2) Die SFG wies im Jahr 2018 bei einer Bilanzsumme von 74,31 Mio. EUR ein Eigenkapital in Höhe von 20,35 Mio. EUR aus. Inklusive nachrangigem Genussrechtskapital, Subventionen und Zuschüssen betrug das Eigenkapital im weiteren Sinne 41,52 Mio. EUR. Das Stammkapital betrug 200.000 EUR.

Das Sachanlagevermögen betrug 31,58 Mio. EUR und betraf mit 29,79 Mio. EUR bebaute Grundstücke und Bauten auf fremdem Grund. Weitere rd. 678.000 EUR betrafen unbebaute Grundstücke.

Das Finanzanlagevermögen betrug 14,55 Mio. EUR und betraf mit 3,36 Mio. EUR Beteiligungen und mit 1,83 Mio. EUR Anteile an verbundenen Unternehmen. Die SFG war an Unternehmen, Impulszentren sowie Clustern und Netzwerken beteiligt. Darüber hinaus hielt sie zahlreiche stille Beteiligungen in Höhe von 6,05 Mio. EUR.

Die Eigenkapitalquote gemäß § 23 URG betrug rd. 37 %. Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG belief sich auf 4,1 Jahre.

(3) Die Ergebnisse vor Steuern der Geschäftsfelder Investorenservice und Wirtschaftsparks der ecoplus sowie des Bereichs Standortservice und Standortmanagement der SFG entwickelten sich von 2015 bis 2018 wie folgt:

Tabelle 1: Entwicklung der Ergebnisse vor Steuern¹

	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2015 bis 2018
ecoplus					
	in 1.000 EUR				in %
Erträge	17.163	14.863	19.970	18.211	6,1
Aufwendungen	13.162	18.154	11.166	12.337	-6,3
Betriebsergebnis	4.001	-3.291	8.804	5.874	46,8
Finanzergebnis	390	-76	399	244	-37,4
EGT bzw. Ergebnis vor Steuern	4.391	-3.367	9.203	6.118	39,3
SFG					
	in 1.000 EUR				in %
Erträge	5.080	4.908	4.800	4.910	-3,3
Aufwendungen	4.409	4.773	4.733	4.900	11,1
Betriebsergebnis	671	135	67	10	-98,5
Finanzergebnis	-125	189	1.214	407	–
EGT bzw. Ergebnis vor Steuern	546	324	1.281	417	-23,6

Rundungsdifferenzen möglich

EGT = Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

¹ ohne Overhead (Personalaufwand Geschäftsleitung, Aufwand für Zentrales Sekretariat, IT)

Quellen: ecoplus; SFG

Aufgrund umfangreicher Umgründungsvorgänge durch die Zusammenführung der SFG Gruppe in eine einzige Gesellschaft im Jahr 2014 standen Vergleichsdaten erst ab dem Jahr 2015 zur Verfügung.

Die Erträge der ecoplus und der SFG resultierten im Wesentlichen aus Mieten und weiterverrechneten Betriebskosten. Bei der ecoplus entstanden die Erträge auch zu einem nennenswerten Anteil aus Grundstücksverkäufen. Die Aufwendungen der beiden Gesellschaften setzten sich vor allem aus Personalaufwand, Abschreibungen und Aufwand für Instandhaltungen zusammen.

Das Investorenservice und die Wirtschaftsparks der ecoplus erwirtschafteten – bis auf das Jahr 2016 aufgrund einer Steuernachzahlung – positive Ergebnisse.

Der Bereich Standortservice und Standortmanagement der SFG erwirtschaftete in den Jahren von 2015 bis 2018 durchwegs positive Ergebnisse. Das Finanzergebnis der SFG im Jahr 2017 resultierte vor allem aus dem Abgang einer Beteiligung an einem Technologiezentrum.

- 5.2 Der RH hielt fest, dass die Standortservices der ecoplus und die SFG in der Struktur ihrer wesentlichen Erträge und Aufwendungen vergleichbar waren. Die Erträge der ecoplus betragen durchschnittlich das rd. 3,6–Fache der SFG, die Aufwendungen das rd. 2,9–Fache.

Der RH hielt darüber hinaus anerkennend fest, dass die ecoplus positive Ergebnisse in den Jahren 2015, 2017 und 2018 erwirtschaften konnte; die SFG erwirtschaftete in allen Jahren positive Ergebnisse.

In Bezug auf die stark divergierende Höhe der Buchwerte der unbebauten Grundstücke verwies der RH auf die unterschiedlichen Strategien der überprüften Länder hinsichtlich der aktiven Standortsicherung.

Personaleinsatz im Standortservice

- 6.1 (1) Der Personalstand in Vollzeitäquivalenten (**VZÄ**) der ecoplus bzw. deren Geschäftsfelder Investorenservice und Wirtschaftsparks sowie derjenige der SFG bzw. ihres Geschäftsfeldes Standortentwicklung und –management entwickelte sich in den Jahren 2013 bis 2018 wie folgt:

Tabelle 2: Entwicklung des Personalstands

Personalstand	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2013 bis 2018
ecoplus							
	in Vollzeitäquivalenten ¹						in %
ecoplus gesamt	86,8	88,2	85,8	84,9	85,1	83,5	-3,8
Geschäftsfeld Investorenservice (IS)	5,6	6,4	6,1	6,7	6,9	6,7	19,6
Geschäftsfeld Wirtschaftsparks (WP)	14,3	14,3	13,3	11,1	13,6	15,1	5,6
Summe IS und WP	19,9	20,7	19,4	17,8	20,5	21,8	9,5
SFG							
	in Vollzeitäquivalenten ¹						in %
SFG gesamt	71,1	64,6	65,6	65,4	65,6	68,7	-3,4
Standortentwicklung und –management	19,0	15,1	14,8	14,2	14,4	13,9	-26,8

Rundungsdifferenzen möglich

¹ Stand: 31. Dezember

Quellen: ecoplus; SFG

Im Jahr 2018 waren bei der ecoplus rd. 26 % des gesamten Personalstands in Vollzeitäquivalenten in den Geschäftsfeldern Investorenservice und Wirtschaftsparks eingesetzt. Im Lauf der Jahre von 2013 bis 2018 erhöhte sich der Personalstand um 9,5 %.

Bei der SFG waren im Jahr 2018 rd. 20 % des gesamten Personalstands in Vollzeitäquivalenten im Geschäftsfeld Standortentwicklung und –management eingesetzt. Im Lauf der Jahre von 2013 bis 2018 verringerte sich der Personalstand aufgrund der Neustrukturierung der SFG und des Auslaufens von befristeten EU-Projekten um 26,8 %.

- (2) Der Personalaufwand der entsprechenden Bereiche der ecoplus bzw. der SFG entwickelte sich in den Jahren 2013 bis 2018 folgendermaßen:

Tabelle 3: Entwicklung des Personalaufwands

Personalaufwand	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2013 bis 2018
ecoplus							
	in 1.000 EUR						in %
ecoplus gesamt	7.085	7.232	7.746	7.369	7.654	8.070	13,9
Geschäftsfeld Investorenservice (IS)	537	580	589	593	676	561	4,5
Geschäftsfeld Wirtschaftsparks (WP)	1.088	1.185	1.080	1.081	1.107	1.171	7,6
Summe IS und WP	1.625	1.765	1.669	1.674	1.783	1.732	6,6
SFG							
	in 1.000 EUR						in %
SFG gesamt	901	3.804	3.620	3.869	3.707	3.841	–
Standortentwicklung und –management	1.158	1.276	1.019	1.026	1.151	1.026	-11,4

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: ecoplus; SFG

Bei der ecoplus entfielen im Jahr 2018 rd. 22 % des gesamten Personalaufwands auf die Geschäftsfelder Investorenservice und Wirtschaftsparks. Der Personalaufwand in diesen beiden Geschäftsfeldern erhöhte sich von 2013 bis 2018 um 6,6 %.

Bei der SFG entfielen im Jahr 2018 rd. 27 % des gesamten Personalaufwands auf Standortentwicklung und –management. Der Personalaufwand in diesem Geschäftsfeld sank von 2013 bis 2018 um 11,4 %.

- 6.2 Der RH hielt fest, dass der Personaleinsatz in beiden überprüften Unternehmen in den Geschäftsfeldern Investorenservice und Wirtschaftsparks bzw. im Geschäftsfeld Standortentwicklung und –management strukturell vergleichbar war. In den Geschäftsfeldern Investorenservice und Wirtschaftsparks der ecoplus waren im Jahr 2018 21,8 Vollzeitäquivalente tätig, im Geschäftsfeld Standortentwicklung und –management der SFG 13,9 Vollzeitäquivalente.

Betriebsansiedlungen

Projekte

- 7.1 (1) Bei der ecoplus gab es im überprüften Zeitraum im Bereich des Investorenservice⁸ und der Wirtschaftsparks zwischen 199 (im Jahr 2016) und 370 (im Jahr 2013) neue Interessensbekundungen für Betriebsansiedlungen bzw. –erweiterungen. Die ecoplus konnte in den Jahren 2013 bis 2018 in Summe 622 Projekte erfolgreich abschließen. Das waren pro Jahr durchschnittlich rd. 104 Projekte.

Die ecoplus legte in der BSC des Geschäftsfeldes Investorenservice Ziele u.a. anhand von drei Indikatoren fest: zu realisierende Top–Ansiedlungs–Projekte, Top–Projekte–Bestandspflege sowie zu realisierende Basis–Projekte.

Die Ziele im Bereich des Indikators realisierte Projekte (Top– und Basis–Projekte) wurden in den Jahren 2016 bis 2018⁹ nicht erreicht. Die Zielwerte der drei Indikatoren betragen 46, 48 bzw. 50 zu realisierende Projekte in den Jahren 2016 bis 2018; die Zielerreichung lag bei 38 (2016), 33 (2017) bzw. 37 Projekten (2018). Im Bereich der Bestandspflege der realisierten Top–Projekte konnte das gesetzte Ziel über den Zeitraum 2016 bis 2018 kumuliert erreicht werden.

Die Gründe für die Einstellung der in den Jahren 2017 und 2018 angefragten Projekte aus dem Bereich Investorenservice waren folgende:

- für je rd. 5 % der Projektanfragen konnte kein passender Standort gefunden werden bzw. erfolgte die Umsetzung des Projekts nicht in Niederösterreich,
- für rd. 10 % gab es keine Finanzierung,
- für rd. 13 % gab es andere firmeninterne Gründe auf Seite der Anfragenden,
- rd. 8 % der angefragten Projekte kamen aufgrund einer geringen Umsetzungswahrscheinlichkeit nicht zustande,
- bei den übrigen rd. 58 % der Projektanfragen gaben die potenziellen Investoren der ecoplus den Grund nicht bekannt.

⁸ Neben der Vermittlung von Flächen war das Investorenservice – Dienstleistungen in Fragen rund um betriebliche Ansiedlungs– oder Erweiterungsprojekte sowie Beratungen zu den Themen Standortsuche und Förderungen – eine weitere Tätigkeit der ecoplus.

⁹ Die ersten Zahlenauswertungen für das BSC Geschäftsfeld Investorenservice lag ab 2016 vor.

(2) Im überprüften Zeitraum gab es im Geschäftsfeld Standortentwicklung und –management der SFG in Summe 452 neue Interessensbekundungen; die Bandbreite lag zwischen 67 Anfragen im Jahr 2018 und 84 im Jahr 2013. Im selben Zeitraum konnten 207 Projekte erfolgreich¹⁰ abgeschlossen werden (pro Jahr durchschnittlich rd. 35 Projekte).

In den Jahren 2013 bis 2018 stellte die SFG in Summe 303 Projekte ein. Dafür waren folgende Gründe maßgeblich:

- rd. 3 % passten thematisch nicht zu den Impulszentren,
- für rd. 5 % der angefragten Projekte konnte keine passende Immobilie gefunden werden,
- bei rd. 4 % erfolgte die Betriebsansiedlung in einem anderen Bundesland,
- bei rd. 5 % erfolgte die Betriebsansiedlung außerhalb von Österreich und
- für die übrigen rd. 84 % gab es sonstige Gründe, wie z.B. Wechsel des Ansprechpartners auf Interessentenseite, keine Rückmeldung des Interessenten erhalten oder den Grund nicht bekanntgegeben.

Die SFG legte in den QM–Reviewberichten für den Bereich Standortmanagement einen Qualitätsindikator bezüglich der Projekte fest. Demnach sollten innerhalb eines Jahres zumindest so viele Projekte abgeschlossen werden wie neue Projekte durch Projektanfragen entstehen. Dieses Ziel wurde in allen Jahren nicht erreicht.

Der Bereich der Impulszentrumsprojekte – Einmietung von Unternehmen in den SFG–eigenen Zentren – war in den QM–Reviewberichten nicht berücksichtigt.

(3) Ein detaillierter Überblick über die Projekte ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

¹⁰ Erfolgsmaßstab: tatsächliche Betriebsansiedlung, tatsächliche Betriebsweiterungen

Tabelle 4: Neuanfragen, eingestellte und erfolgreich umgesetzte Projekte mit Serviceleistungen der ecoplus und der SFG

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Durchschnitt 2013 bis 2018
Neuanfragen							
	Anzahl						
ecoplus	370	302	258	199	247	226	267
<i>davon GF Wirtschaftsparks</i>	190	109	108	93	104	81	114
<i>davon GF Investorenservice</i>	180	193	150	106	143	145	153
SFG	84	74	78	74	75	67	75
eingestellte Projekte¹							
	Anzahl						
ecoplus	273	225	197	149	182	149	196
<i>davon GF Wirtschaftsparks</i>	150	94	81	58	75	64	87
<i>davon GF Investorenservice</i>	123	131	116	91	107	85	109
SFG	40	56	115	39	34	19	51
erfolgreich umgesetzte Projekte/Ansiedlungen							
	Anzahl						
ecoplus	88	112	105	96	101	120	104
<i>davon GF Wirtschaftsparks²</i>	49	72	66	58	68	83	66
<i>davon GF Investorenservice³</i>	39	40	39	38	33	37	38
SFG	30	40	41	38	34	24	35
realisierte Projekte laut Balanced Scorecard – Investorenservice							Durchschnitt 2016 bis 2018
ecoplus	Anzahl						
realisierte TOP–Ansiedlungs– Projekte	–	–	–	5	4	7	5
realisierte TOP–Projekte– Bestandspflege	–	–	–	15	4	6	8
realisierte Basis–Projekte	–	–	–	18	25	24	22
Summe ecoplus	–	–	–	38	33	37	36

Rundungsdifferenzen möglich

GF = Geschäftsfeld

¹ Die Anzahl der eingestellten Projekte entspricht nicht der Differenz aus Neuanfragen und erfolgreich umgesetzten Projekten, u.a. wegen jahresübergreifender bzw. mehrjähriger Bearbeitung der Projekte.

² In der Balanced Scorecard – Wirtschaftsparks wurden nur die Ansiedlungs– und Erweiterungsprojekte von 15 Wirtschafts– und Beteiligungsparks gezählt, die im direkten Einflussbereich der ecoplus lagen. Die Daten für den Gewerbe– und Industriepark Wien Nord–Ost (GIP), die Wohn– und Wirtschaftsparkentwicklungsgesellschaft mbH (WWE), die Technologiezentren bzw. nicht an Wirtschafts– und Beteiligungsparkstandorten gelegene Immobilien sind nicht enthalten.

Dadurch ergaben sich Abweichungen zwischen den Daten in der Balanced Scorecard – Wirtschaftsparks und jenen in Tabelle 4.

³ einschließlich gemischten Projekten (Investorenservice + Wirtschaftsparks bzw. Investorenservice + Beteiligung)

Quellen: ecoplus; SFG

- 7.2 Der RH hielt fest, dass im Bereich der Geschäftsfelder Investorenservice und Wirtschaftsparks der ecoplus 622 Ansiedlungs– bzw. Erweiterungsprojekte im Zeitraum 2013 bis 2018 erfolgreich umgesetzt wurden. Die Anzahl der im Bereich des Geschäftsfeldes Standortentwicklung und –management der SFG im selben Zeitraum erfolgreich abgeschlossenen Projekte betrug 207.

Der RH wies darauf hin, dass die ecoplus ihre gesetzten Ziele im Bereich der zu realisierenden Projekte nicht zur Gänze erreichte. Weiters konnte dem Leitsatz der BSC für das Geschäftsfeld Wirtschaftsparks, wonach „kein gutes Projekt für Niederösterreich verloren gehen darf, nur weil kein geeigneter Standort angeboten werden kann“ zu 95 % und somit nicht vollständig entsprochen werden.

Der RH hielt ferner fest, dass die SFG zwar einen Qualitätsindikator hinsichtlich neuer und abgeschlossener Projekte festgelegt hatte, dieser jedoch nur den Bereich Standortmanagement umfasste, aber nicht den Bereich der Impulszentren.

[Der RH empfahl der SFG, den Qualitätsindikator hinsichtlich neuer und abgeschlossener Projekte auch bei den Impulszentren zu verwenden.](#)

Der RH hielt weiters fest, dass der ecoplus und der SFG die Gründe für die Einstellung der Projekte zum überwiegenden Teil nicht bekannt waren. Aus Sicht des RH wären diese eine wichtige Information, um das Angebot besser auf die Kundinnen und Kunden abstimmen zu können.

[Der RH empfahl der ecoplus und der SFG, verstärktes Augenmerk auf die Analyse des Scheiterns von Ansiedlungs– und Erweiterungsprojekten zu legen, um die Angebots– und Dienstleistungsqualität für Interessentinnen und Interessenten bzw. Kundinnen und Kunden stetig verbessern zu können.](#)

- 7.3 (1) Laut Stellungnahme des Landes Niederösterreich werde es die Empfehlung des RH aufnehmen. Im Rahmen der Projektbetreuung werde die ecoplus in den Bereichen Investorenservice bzw. Wirtschaftsparks verstärkt auf die Gründe für die Nicht–Ansiedlung bzw. das Scheitern von Projekten achten. Die Ergebnisse würden halbjährlich in den BSC–Reviews bzw. anlassbezogen auch kurzfristig zwischen der ecoplus und dem Land Niederösterreich evaluiert bzw. besprochen werden.

(2) Die ecoplus teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass bei der Implementierung der BSC des Geschäftsfeldes Investorenservice bewusst ambitionierte Zielwerte mit kontinuierlichen Steigerungen während des Untersuchungszeitraums gewählt worden seien. Prioritär sei allerdings bei einer BSC als mittelfristig strategisches Stuelement in erster Linie die Erreichung der kumulierten Werte für die gesamte Periode, wogegen die einzelnen Jahreswerte zwar eine wichtige Maßzahl für den Verlauf/Erfolg der gesetzten Maßnahmen seien, einzelne Abweichungen bzw. nicht

erreichte Jahreswerte im Sinne einer Erreichung der kumulierten Periodenwerte aber nicht so schwer wiegen würden. Die Betrachtungsperiode von fünf Jahren laufe noch bis Ende 2020 und sei somit noch nicht abgeschlossen, womit die Perioden – Zielwerte durchaus noch erreichbar seien.

Die ecoplus sagte zu, die Empfehlung des RH, verstärktes Augenmerk auf die Analyse des Scheiterns von Ansiedlungs- und Erweiterungsprojekten zu legen, aufzunehmen. Im Rahmen der Projektbetreuung würden ab sofort routinemäßig die Gründe des Scheiterns von Projekten abgefragt. Es sei allerdings zu erwarten, dass hier keine 100%ige Rückmeldungsquote erreicht werden könne.

(3) Das Land Steiermark teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die Empfehlung des RH, auch im Hinblick auf die Impulszentren (analog zu den Betriebsansiedlungen) einen Qualitätsindikator zu verwenden, von der SFG umgesetzt und dementsprechend auch im relevanten QM-Prozess abgebildet werde.

Weiters werde die SFG der Empfehlung des RH folgen und in Zukunft die Gründe für das Scheitern von Ansiedlungs- und Erweiterungsprojekten erfassen und analysieren sowie den entsprechenden QM-Prozess anpassen.

Arbeitsplätze

- 8.1 (1) Ein Überblick über die mit dem Standortservice der ecoplus und der SFG geschaffenen bzw. gesicherten Arbeitsplätze ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 5: Mit dem Standortservice der ecoplus und der SFG geschaffene und gesicherte Arbeitsplätze

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Durchschnitt 2013 bis 2018
ecoplus							
Arbeitsplätze geschaffen	Anzahl						
Geschäftsfeld Wirtschaftsparks	94	163	254	292	224	339	228
Geschäftsfeld Investorenservice ¹	731	842	1.082	610	520	1.017	800
Summe	825	1.005	1.336	902	744	1.356	1.028
Arbeitsplätze gesichert	Anzahl						
Geschäftsfeld Wirtschaftsparks	187	457	178	46	182	40	182
Geschäftsfeld Investorenservice ¹	582	556	399	219	122	110	331
Summe	769	1.013	577	265	304	150	513
Summe Arbeitsplätze geschaffen und gesichert ecoplus	1.594	2.018	1.913	1.167	1.048	1.506	1.541
	in %						
Anteil Arbeitsplätze geschaffen	51,8	49,8	69,8	77,3	71,0	90,0	68,3
Anteil Arbeitsplätze gesichert	48,2	50,2	30,2	22,7	29,0	10,0	31,7
SFG							
	Anzahl						
Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert	351	1.458	251	745	3.197	502	1.084

Rundungsdifferenzen möglich

¹ sowohl Projekte des Investorenservice als auch gemischte Projekte (Investorenservice + Wirtschaftsparks bzw. Investorenservice + Beteiligung) enthalten

Quellen: ecoplus; SFG

Im Einzelnen war hiezu festzustellen:

(2) In Niederösterreich konnten durch die in den Jahren 2013 bis 2018 in den Geschäftsfeldern Investorenservice und Wirtschaftsparks der ecoplus erfolgreich abgeschlossenen insgesamt 622 Projekte 6.168 Arbeitsplätze geschaffen und 3.078 Arbeitsplätze gesichert werden.

Als Zielgröße für die durch Betriebsansiedlungen und –erweiterungen neu zu schaffenden Arbeitsplätze legte die ecoplus in der BSC des Geschäftsfeldes Investorenservice einen Wert zwischen 648 im Jahr 2016 und 674 im Jahr 2018 fest. Während die Zielwerte in den Jahren 2016 mit 610 und 2017 mit 520 neu geschaffenen Arbeitsplätzen nicht erreicht wurden, wurde der Zielwert für das Jahr 2018 (1.017) um 343 Arbeitsplätze übertroffen.

In der BSC des Geschäftsfeldes Wirtschaftsparks waren für die Indikatoren Arbeitsplätze (neu geschaffen und gesamt) und Anzahl der angesiedelten Unternehmen keine Planwerte festgelegt.

In den Review-Berichten der BSC beider Geschäftsfelder erfolgte die Darstellung der Ist-Werte (Monitoring).

Der Indikator „Zahl der Arbeitsplätze gesamt“ der BSC des Geschäftsfeldes Wirtschaftsparks basierte, wie auch der Indikator „realisierte Projekte/Ansiedlungen gesamt“ auf allen niederösterreichischen Wirtschaftsparks im Eigentum bzw. mit Beteiligung der ecoplus. Hingegen enthielten die ausgewiesenen geschaffenen Arbeitsplätze u.a. keine Arbeitsplätze, die auf von der ecoplus nicht steuerbare Beteiligungen entfielen.

(3) In der Steiermark konnten durch die 207 erfolgreich abgeschlossenen Projekte im Bereich des Geschäftsfeldes Standortentwicklung und –management der SFG 6.504 Arbeitsplätze im Zeitraum 2013 bis 2018 durch Betriebsansiedlungen und –erweiterungen geschaffen bzw. gesichert werden. Die SFG unterschied nicht zwischen geschaffenen und gesicherten Arbeitsplätzen.

- 8.2 Der RH hielt fest, dass durch die im Bereich der Geschäftsfelder Investorenservice und Wirtschaftsparks der ecoplus im Zeitraum 2013 bis 2018 erfolgreich abgeschlossenen Projekte 6.168 Arbeitsplätze geschaffen und 3.078 Arbeitsplätze gesichert werden konnten. In der Steiermark wurden durch die erfolgreich abgeschlossenen Projekte im Bereich des Geschäftsfeldes Standortentwicklung und –management der SFG 6.504 Arbeitsplätze im gleichen Zeitraum geschaffen bzw. gesichert.

Der RH hielt positiv fest, dass die ecoplus in den BSCs des Geschäftsfeldes Investorenservice messbare Zielwerte festgelegt hatte. In der BSC des Geschäftsfeldes Wirtschaftsparks fehlten festgelegte Planwerte für die Indikatoren „Anzahl der Arbeitsplätze gesamt“ und „Anzahl der geschaffenen Arbeitsplätze“.

Der RH empfahl der ecoplus, für alle Indikatoren der BSC des Geschäftsfeldes Wirtschaftsparks – analog der BSC des Geschäftsfeldes Investorenservice – Planwerte festzulegen.

Der RH stellte fest, dass die ecoplus die in den BSCs der ecoplus festgelegten Planwerte nicht in allen Jahren erreichte. Zudem waren die Berechnungsgrundlagen inhaltlich zusammenhängender Indikatoren – z.B. „Arbeitsplätze gesamt“ und „geschaffene Arbeitsplätze“ – uneinheitlich, wodurch die Qualität und Vergleichbarkeit dieser Informationen beeinträchtigt war. Zwar war für den RH nachvollziehbar, dass der Indikator neu geschaffene Arbeitsplätze im Bereich des Geschäftsfeldes Wirtschaftsparks nur jene abbilden sollte, die im direkten Einflussbereich der ecoplus standen; er wies jedoch darauf hin, dass der Indikator Arbeitsplätze gesamt sämtliche Wirtschaftsparks mit Beteiligung der ecoplus in Niederösterreich abbildete.

Der RH empfahl daher der ecoplus, die beiden Indikatoren „Arbeitsplätze gesamt“ und „geschaffene Arbeitsplätze“ auf einheitlichen Berechnungsgrundlagen aufzubauen, um die Informationsqualität, insbesondere für vergleichende Analysen und Steuerungszwecke, zu optimieren.

Der RH wies kritisch darauf hin, dass die SFG keine Indikatoren und Zielwerte hinsichtlich der zu schaffenden bzw. zu sichernden Arbeitsplätze festgelegt hatte.

Der RH empfahl der SFG, geeignete Indikatoren und Zielwerte bezüglich der neu zu schaffenden und zu sichernden Arbeitsplätze zu definieren, um die Zielerreichung bzw. Wirkungen der von ihr erbrachten Standortservices feststellen zu können.

8.3 (1) Das Land Niederösterreich teilte in seiner Stellungnahme mit, dass es die Empfehlungen aufnehmen werde. Die Festlegung von qualitativen und quantitativen Zielwerten werde im Rahmen des Erstellungsprozesses der nächsten BSC erneut in die Überlegungen eingebracht und bewertet.

(2) Die ecoplus verwies in ihrer Stellungnahme auf ihre Ausführungen in TZ 7 betreffend die BSC des Geschäftsfeldes Investorenservice. Weiters seien bei der Implementierung der BSC des Geschäftsfeldes Wirtschaftsparks weniger Zielwerte festgelegt worden als bei der BSC des Geschäftsfeldes Investorenservice. Die Definition zusätzlicher Zielwerte wäre möglich, jedoch innerhalb der BSC Periode nicht sinnvoll, weil für einzelne Parameter seriöse Referenzzahlen noch nicht vorhanden seien (z.B. Investitionsvolumen). Die Empfehlungen des RH würden aber aufgenommen und in den Prozess der Erstellung der BSC für die nächste Periode – in Abstimmung mit der beteiligungsverwaltenden Abteilung des Landes Niederösterreich (WST3) – aktiv eingebracht werden.

Die ecoplus sagte zu, die Empfehlungen des RH, für alle Indikatoren der BSC des Geschäftsfeldes Wirtschaftsparks – analog der BSC des Geschäftsfeldes Investorenservice – Planwerte festzulegen sowie die beiden Indikatoren „Arbeitsplätze gesamt“ und „geschaffene Arbeitsplätze“ auf einheitlichen Berechnungsgrundlagen aufzubauen, aufzunehmen und in den Erstellungsprozess der BSC des Geschäftsfeldes Wirtschaftsparks für die kommende Periode einzubringen.

(3) Laut Stellungnahme des Landes Steiermark teile es die Empfehlung des RH, Indikatoren und Zielwerte hinsichtlich neu zu schaffender bzw. gesicherter Arbeitsplätze durch die SFG einzuführen. Im Bereich der Finanzierungen sei durch das Land Steiermark und die SFG bereits ein Ziel-Indikatoren-System aufgebaut worden, das in den Kernelementen der in Niederösterreich verwendeten BSC entspreche. Die SFG werde hierzu einen internen Diskussionsprozess aufnehmen.

Investitionsvolumen

- 9.1 (1) Ein Überblick über das durch Serviceleistungen der ecoplus und der SFG ausgelöste Investitionsvolumen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 6: Ausgelöstes Investitionsvolumen mit Serviceleistungen der ecoplus und der SFG

Investitionsvolumen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Durchschnitt 2013 bis 2018
ecoplus	in Mio. EUR						
Geschäftsfeld Wirtschaftsparks ¹	1,92	6,50	1,20	4,04	4,00	0,00	2,94
Geschäftsfeld Investorenservice ²	93,76	207,22	368,32	124,18	95,96	375,53	210,83
Summe ecoplus	95,69	213,72	369,52	128,22	99,96	375,53	213,77
SFG	178,23	278,16	12,53	246,03	491,62	316,82	253,90

Rundungsdifferenzen möglich

¹ In der Balanced Scorecard – Wirtschaftsparks wurden nur die Ansiedlungs- und Erweiterungsprojekte von 15 Wirtschafts- und Beteiligungsparks gezählt, die im direkten Einflussbereich der ecoplus lagen. Die Daten für den Gewerbe- und Industriepark Wien Nord-Ost (GIP), die Wohn- und Wirtschaftsparkentwicklungsgesellschaft mbH (WWE), die Technologiezentren bzw. für an Wirtschafts- und Beteiligungsparkstandorten gelegene Immobilien sind nicht enthalten.

Dadurch ergaben sich Abweichungen zwischen den Daten in der Balanced Scorecard – Wirtschaftsparks und jenen in Tabelle 6.

² einschließlich gemischten Projekten (Investorenservice + Wirtschaftsparks bzw. Investorenservice + Beteiligung)
Quellen: ecoplus; SFG

(2) In der BSC des Geschäftsfeldes Investorenservice der ecoplus war das Investitionsvolumen, das durch die angesiedelten Betriebe ausgelöst werden sollte, als Ziel festgelegt. Das zu erreichende Investitionsvolumen lag in den Jahren 2016 bis 2018 zwischen 129 Mio. EUR und 134 Mio. EUR. Während die Istwerte in den Jahren 2016 (rd. 124 Mio. EUR) und 2017 (rd. 96 Mio. EUR) unter den Zielwerten lagen, übertrafen die ausgelösten Investitionen des Jahres 2018 (rd. 376 Mio. EUR) das gesetzte Ziel um mehr als das rd. 1,5-Fache.

Ein vergleichbarer Indikator war für das Geschäftsfeld Wirtschaftsparks nicht festgelegt.

Insgesamt betrug das im Bereich der Geschäftsfelder Investorenservice und Wirtschaftsparks ausgelöste Investitionsvolumen im überprüften Zeitraum 1,283 Mrd. EUR.

(3) Für das Geschäftsfeld Standortentwicklung und –management der SFG waren keine Ziele hinsichtlich des Investitionsvolumens festgelegt. Insgesamt lag das ausgelöste Investitionsvolumen zwischen 2013 und 2018 bei 1,523 Mrd. EUR.

- 9.2 Der RH hielt fest, dass das durch angesiedelte Betriebe ausgelöste Investitionsvolumen im Bereich des Geschäftsfeldes Standortentwicklung und –management der SFG zwischen 2013 und 2018 1,523 Mrd. EUR betrug, jenes im Bereich der Geschäftsfelder Investorenservice und Wirtschaftsparks der ecoplus 1,283 Mrd. EUR.

Der RH erachtete es als zweckmäßig, dass die BSC für das Geschäftsfeld Investorenservice der ecoplus messbare Zielwerte für das auszulösende Investitionsvolumen enthielt, die allerdings nicht zur Gänze erreicht wurden. Er hielt kritisch fest, dass vergleichbare Zielwerte in der BSC für das Geschäftsfeld Wirtschaftsparks fehlten und damit eine Informationseinbuße gegeben war.

Der RH empfahl der ecoplus, Zielwerte für das durch Betriebsansiedlungen auszulösende Investitionsvolumen in der BSC des Geschäftsfeldes Wirtschaftsparks – analog der BSC des Geschäftsfeldes Investorenservice – festzulegen, um umfangreichere Steuerungsgrundlagen für die Ausgestaltung des Standortservice gewinnen zu können.

Ferner hielt der RH kritisch fest, dass für das Geschäftsfeld Standortentwicklung und –management der SFG keine Indikatoren und Zielwerte hinsichtlich des auszulösenden Investitionsvolumens festgelegt waren.

Der RH empfahl der SFG, im Geschäftsfeld Standortentwicklung und –management geeignete Indikatoren und Zielwerte hinsichtlich des durch Betriebsansiedlungen auszulösenden Investitionsvolumens festzulegen.

- 9.3 (1) Laut Stellungnahme des Landes Niederösterreich werde die Empfehlung des RH im Rahmen des Erstellungsprozesses der nächsten BSC erneut in die Überlegungen eingebracht und bewertet.

(2) Laut Stellungnahme der ecoplus seien bisher im Geschäftsfeld Wirtschaftsparks ausgelöste Investitionsvolumina nur im Ausnahmefall erhoben worden; dadurch sei eine echte Vergleichbarkeit zwischen der ecoplus und der SFG nicht gegeben. Im Übrigen verwies sie auf ihre Ausführungen hinsichtlich der BSC des Geschäftsfeldes Wirtschaftsparks in TZ 8.

Die ecoplus sagte zu, die Empfehlung des RH, Zielwerte für das durch Betriebsansiedlungen auszulösende Investitionsvolumen in der BSC des Geschäftsfeldes Wirtschaftsparks – analog der BSC des Geschäftsfeldes Investorenservice – festzulegen, in den Erstellungsprozess dieser BSC für die kommende Periode einzubringen. Die Erhebung und die Dokumentation der Investitionsvolumina würden aufgrund der Empfehlung des RH ab sofort umgesetzt.

(3) Das Land Steiermark verwies auf seine Stellungnahme in TZ 13. Diese gelte auch für die Empfehlung des RH, Zielwerte im Bereich des auszulösenden Investitionsvolumens festzulegen.

Immobilienbanken

- 10.1 Sowohl die ecoplus als auch die SFG unterstützten durch Immobilienbanken ihre Kundinnen und Kunden bei der Suche nach Betriebs- und Industriegrundstücken, Betriebsobjekten bzw. Büroflächen. Beide Unternehmen stellten für diesen Zweck eigene Suchmasken¹¹ auf ihren Internetseiten zur Verfügung.

Während in der Immobilienbank der ecoplus alle, die eine Immobilie anbieten wollten (bei Externen war eine Registrierung Voraussetzung), Daten unentgeltlich eingeben konnten – die Daten wurden erst nach einer Überprüfung durch die ecoplus freigeschaltet – war dies bei der Immobilienbank der SFG nur einem sehr eingeschränkten Benutzerkreis¹² möglich. Die Meldung von Immobilien und deren Erfassung in den Immobilienbanken war in beiden Ländern freiwillig und umfasste nur einen Teil der in den beiden Ländern verfügbaren Immobilien.

Mit Abfragedatum 15. Februar 2019 umfassten der niederösterreichische Standortkompass 463 und das steiermärkische Standortservice 127 aktive und aktuelle Einträge. Einen Gesamtüberblick über alle verfügbaren Immobilien für betriebliche Nutzungen in Niederösterreich bzw. in der Steiermark hatten weder die ecoplus noch die SFG.

Mit der Einführung der BSC für das Geschäftsfeld Investorenservice hatte die ecoplus für den Standortkompass als Ziel die Neuanlage von Objektdatensätzen (Stammdaten von Liegenschaften) in der Datenbank für die Jahre 2016 bis 2020 definiert. Das zu erreichende Ziel betrug 48 neue Datensätze im Jahr 2016 und erhöhte sich jährlich um drei Datensätze. Während die ecoplus das Ziel in den Jahren 2016 mit 77 neuen Datensätzen und 2018 mit 64 neuen Datensätzen erreichte, bedeuteten die 36 neuen Datensätze im Jahr 2017 eine Zielverfehlung.

In der Steiermark vereinbarten die SFG und die Abteilung Wirtschaft, Tourismus, Sport des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung jährlich Ziele betreffend die anzustrebende Anzahl der in der Immobilienbank enthaltenen Liegenschaften. Die SFG meldete monatlich Istwerte. Der jeweils jährlich zu erreichende Zielwert enthielt alle Liegenschaftsdatsätze im System – inklusive inaktiver und vermittelter

¹¹ www.standortkompass.at in Niederösterreich, www.standortservice.at in der Steiermark

¹² Öffentliche Anbieter: über die Regionalstellen der Wirtschaftskammer Steiermark oder die EU-Regionalmanagementstellen
Private Anbieter: über einen Immobilienmakler oder eine Gemeindeverwaltung
Gewerbliche Anbieter: nach Anmeldung beim Standortservice Graz

Liegenschaften – und betrug zwischen 450 im Jahr 2013 und 580 im Jahr 2018 bei einer jährlichen Steigerung zwischen 20 und 40 Liegenschaften. Die festgelegten Ziele wurden in allen Jahren erreicht.

Das Regierungsprogramm 2020 bis 2024 sah in Kapitel 03. Klimaschutz, Infrastruktur, Umwelt und Landwirtschaft die Maßnahme "Leerstandsmanagement (Leerstandserhebung, –datenbank und –aktivierung)" vor.

- 10.2 Der RH hielt fest, dass sowohl die Datenbank der ecoplus als auch jene der SFG nicht alle zur Verfügung stehenden Immobilien für betriebliche Nutzungen beinhalteten. Beide Unternehmen hatten keinen Gesamtüberblick über derartige Immobilien im jeweiligen Land. Dies konnte bei konkreten Anfragen zu umfangreichen Recherche-tätigkeiten – Anfragen bei Gemeinden und Immobilienmaklern bzw. Internetrecher-chen – und damit zu einem erhöhten Zeitaufwand führen.

Der RH wies darauf hin, dass die ecoplus das in der BSC des Geschäftsfeldes Inves-torenservice festgelegte Ziel im Standortkompass nicht in allen Jahren erreichte.

Der RH empfahl der ecoplus und der SFG, auch wenn keine Verpflichtung zur Meldung von Immobilien und deren Erfassung in den Immobiliendatenbanken bestand, diese Datenbanken verstärkt zu bewerben und insbesondere die verfügbaren Immobilien der öffentlichen Hand möglichst vollständig zu erfassen. Dies würde den sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden unterstützen und den Baulanddruck auf Freiflächen reduzieren.

Der RH hielt fest, dass die jährlichen Ziele bezüglich der Immobiliendatenbank der SFG nicht nur aktive und aktuelle Datensätze, sondern auch sämtliche inaktive und bereits vermittelte Liegenschaften beinhaltete. Nach Ansicht des RH waren die Ziel-werte deshalb wenig aussagekräftig in Bezug auf die für Betriebsansiedlungen verfügbaren Flächen.

Der RH empfahl der SFG, bezüglich der Immobiliendatenbank eine Kennzahl zu erarbeiten, welche die Anzahl bzw. Veränderung der tatsächlich aktiven, für Betriebsansiedlungen verfügbaren Liegenschaften aussagekräftig widerspiegelt.

- 10.3 (1) Das Land Niederösterreich teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die Empfeh-lung zur Kenntnis genommen werde. Die ecoplus bewerbe die Immobilienplattform bereits über verschiedene Kanäle. Die Aufnahme von verfügbaren Immobilien der öffentlichen Hand werde – soweit zielführend und möglich – verstärkt.

(2) Laut Stellungnahme der ecoplus sei schon ein Überblick über die wesentlichen und relevanten Betriebsansiedlungsflächen in Niederösterreich innerhalb der ecoplus vorhanden. Neben der öffentlichen Datenbank gebe es noch einen internen (nicht öffentlichen) Bereich der Datenbank und persönliche Kontakte zu Gemeinden und Netzwerkpartnern. Alle Kleinflächen und untergeordneten Standorte in einer Datenbank zu erfassen und auch laufend aktuell zu halten wäre nur mit sehr hohem Aufwand möglich. Auch würden die daraus zu generierenden Vorteile den Aufwand in keinerlei Hinsicht rechtfertigen.

Die Immobilienplattform www.standortkompass.at würde bereits über verschiedene Kanäle (Inserate, Advertorials, google ad-words, Websites) beworben. Hinsichtlich der Immobilien im Eigentum der öffentlichen Hand werde die Empfehlung des RH aufgenommen und für jene Immobilien, die der Zielgruppe entsprechen (Betriebs- und Industriegebiete sowie Gewerbeobjekte), werde versucht, diese möglichst aufzunehmen.

(3) Laut Stellungnahme des Landes Steiermark werde die SFG die Empfehlung des RH, die bestehende Liegenschaftsdatenbank verstärkt zu bewerben, nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Budgets umsetzen. Weiters werde die SFG die Empfehlung des RH umsetzen, künftig die tatsächlich aktiven und verfügbaren Liegenschaften im Berichtswesen auszuweisen.

- 10.4 Der RH stellte gegenüber der ecoplus klar, dass sich seine Empfehlung hinsichtlich der möglichst vollständigen Erfassung in der Immobiliendatenbank der ecoplus insbesondere auf die verfügbaren Immobilien der öffentlichen Hand bezog.

Wirtschaftsparks und Impulszentren

Allgemeines

- 11.1 (1) Neben den Wirtschaftsparks der ecoplus (im Eigentum bzw. in Beteiligung) gab es in Niederösterreich

- interkommunale Wirtschaftsparks (siehe [TZ 19](#)),
- Betriebsgebiete in Gemeinden, die entweder im Eigentum der Gemeinden standen bzw. über die die Gemeinden Verfügungsgewalt hatten und
- Flächen von privaten bzw. institutionellen Projektentwicklern.

Einen Gesamtüberblick über alle Wirtschaftsparks sowie für Betriebsansiedlungen verfügbare Flächen in Niederösterreich hatten weder die ecoplus noch das Land Niederösterreich.

(2) Neben den Impulszentren im Eigentum bzw. mit Beteiligung der SFG, gab es in der Steiermark weitere Impulszentren ohne Beteiligung der SFG. Es handelte sich dabei um 14 Impulszentren mit einer Gesamtfläche von rd. 62.000 m².

Ferner bestanden weitere Wirtschaftsparks, die entweder im Eigentum von Gemeinden oder Privaten standen. Weder die SFG noch das Land Steiermark verfügten über einen vollständigen Überblick über alle in der Steiermark für Betriebsansiedlungen verfügbaren Immobilien.

- 11.2 Der RH hielt kritisch fest, dass weder das Land Niederösterreich noch das Land Steiermark einen Gesamtüberblick über alle im jeweiligen Land vorhandenen Wirtschaftsparks, Gewerbezentren und Ähnliches sowie über die für Betriebsansiedlungen verfügbaren Flächen hatten.

Der RH empfahl dem Land Niederösterreich und dem Land Steiermark, im Sinne eines Flächeninventars alle niederösterreichischen bzw. steiermärkischen Wirtschaftsparks, Gewerbezentren und Ähnliches sowie die dort für Betriebsansiedlungen verfügbaren Flächen systematisch zu erfassen.

- 11.3 (1) Laut Stellungnahme des Landes Niederösterreich werde die Empfehlung unter Anmerkung folgender Punkte auf– bzw. zur Kenntnis genommen:

- entsprechende Informationen zu freien/verfügbaren Flächen zu Wirtschaftsparks im Verwaltungsbereich der ecoplus würden vorliegen und in der Standortdatenbank abgebildet werden,
- durch die Betreuung von Standortkooperationen durch die ecoplus würden laufend Informationen zu verfügbaren Flächen gesammelt und in der Standortdatenbank abgebildet,
- für verfügbare Betriebsflächen und –objekte im privaten Eigentum bestehe die Möglichkeit zur Information und Präsentation über die Standortdatenbank. Aufgrund der dynamischen Entwicklung derartiger Flächen erscheine eine vollständige Erhebung und laufende Aktualisierung der (verfügbaren) Objekte und Flächen durch die ecoplus bzw. das Land Niederösterreich nicht möglich bzw. zielführend.

Die Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten habe mit der Flächen– und Bodenbilanz in den letzten Jahren eine entsprechende Grundlage zur Analyse und Steuerung der Flächeninanspruchnahme geschaffen (siehe [TZ 24](#)). Zudem arbeite die Abteilung an den Überlegungen der Österreichischen Raumordnungskonferenz für eine österreichweite Vergleichbarkeit der Flächenbilanzen mit. Mit diesem Schritt sei auch die Basis für eine Inventarisierung der Wirtschaftsparks, der Gewerbezentren und ähnlicher Einrichtungen vorhanden, die mit den Ansätzen der ecoplus sowie der Abteilung Wirtschaft, Tourismus und Technologie kompatibel sei. Es sei geplant, den Informationsaustausch zwischen diesen Stellen voranzutreiben.

(2) Die ecoplus verwies in ihrer Stellungnahme auf ihre Ausführungen in TZ 10.

(3) Laut Stellungnahme des Landes Steiermark würden sämtliche als Industrie- und Gewerbebauland gewidmete Flächen in der Steiermark im geografischen Informationssystem des Landes aktuell geführt. Auf Anregung des RH sei im Spätsommer des Jahres 2019 ein Projekt begonnen worden, um hierbei auch zwischen bebauten und un bebauten Flächen unterscheiden zu können (siehe TZ 24). Weiters werde die inhaltliche Weiterentwicklung der Standortdatenbank der SFG durch das Land Steiermark unterstützt und die Befüllung der Datenbank – unter Mithilfe der steiermärkischen Regionalmanagements – weiter forciert.

Wirtschaftsparks der ecoplus

12.1 Im Jahr 2018 standen neun Wirtschaftsparks im Eigentum der ecoplus und an acht weiteren Wirtschaftsparks in Niederösterreich war die ecoplus beteiligt. In Summe umfassten die Wirtschaftsparks eine Gesamtfläche von rd. 879 ha (rd. 668 ha im Eigentum und rd. 211 ha in Beteiligung), wovon rd. 624 ha verwertet waren. In den 17 Wirtschaftsparks waren insgesamt 835 Betriebe mit 20.763 Arbeitsplätzen angesiedelt.

Zusätzlich hatte die ecoplus eine Beteiligung an einem grenzüberschreitenden Wirtschaftspark in der Tschechischen Republik (HPČV – Hospodarsky Park České Velenice) mit einer Fläche von rd. 48 ha, wovon rd. 27 ha verwertet waren.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die in Niederösterreich situierten Flächen, Betriebe und Arbeitsplätze aller 17 Wirtschaftsparks der ecoplus:

Tabelle 7: Wirtschaftsparks im Eigentum der ecoplus sowie mit ecoplus-Beteiligung im Jahr 2018

Wirtschaftsparks	Gründungs-jahr	Gesamt-fläche	freie Fläche	verwertete Fläche	Betriebe	Arbeits-plätze
im Eigentum der ecoplus						
		in ha		in %	Anzahl	
Bruck an der Leitha	1997	72,0	36,0	36,0	50,0	63 692
Ennsdorf	1992	90,0	12,8	77,2	85,8	29 950
Heidenreichstein	1996	12,0	3,6	8,4	70,0	9 268
Industriezentrum NÖ-Süd	1962	280,0	0,0	280,0	100,0	381 11.100
Marchegg	2002	45,0	45,0	0,0	0,0	0 0
Poysdorf	1994	14,0	6,1	7,9	56,4	15 141
Wolkersdorf	1979	91,3	31,5	59,8	65,5	101 2.144
Wiener Neustadt – nova city	1988	45,0	5,0	40,0	88,9	74 2.321
Wiener Neustadt – Föhrenwald	2016	18,7	18,1	0,6	3,2	1 10
Summe		668,0	158,1	509,9	76,3	673 17.626
mit ecoplus-Beteiligung						
		in ha		in %	Anzahl	
Access Industrial Park Austria ^{1, 2}	1991	32,0	14,4	17,6	55,0	26 180
Nova City GmbH	1994	45,0	16,0	29,0	64,4	75 1.177
Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungs-GmbH	1994	21,5	8,1	13,4	62,3	0 0
Wirtschaftspark Kematen ¹	1998	25,0	0,3	24,7	98,8	6 433
Craft Center Kottlingbrunn	2001	45,0	24,7	20,3	45,1	29 1.083
Technopark Tulln	2002	5,3	0,7	4,6	86,8	23 217
Wirtschaftspark Schrems ¹	2004	8,5	8,5	0,0	0,0	0 0
Wirtschaftspark Wolfpassing ¹	2010	28,6	24,0	4,6	16,1	3 47
Summe		210,9	96,7	114,2	54,1	162 3.137
Gesamtsumme		878,9	254,8	624,1	71,0	835 20.763

Rundungsdifferenzen möglich

¹ ecoplus-Beteiligungspark mit interkommunaler Komponente

² Bei diesem Wirtschaftspark – AIPA – Access Industrial Park Austria und HPČV – Hospodarsky Park České Vele-nice – handelte es sich um einen grenzüberschreitenden Wirtschaftspark zwischen Österreich und der Tschechischen Republik. Die in der Tabelle ausgewiesenen Flächen liegen nur in Österreich. Der tschechische Teil umfasst eine Fläche von 47,7 ha, wovon 27,1 ha verwertet waren. Auf tschechischer Seite waren 20 Betriebe mit insgesamt 1.217 Arbeitsplätzen angesiedelt.

Quelle: ecoplus

Abbildung 1: Situierung der Wirtschaftsparks im Eigentum der ecoplus sowie mit ecoplus-Beteiligung im Jahr 2018

Wirtschaftsparks der ecoplus



Quelle: ecoplus

Im Jahr 2018 lag die Auslastung (gemessen an der verwerteten Fläche) der Wirtschaftsparks im Eigentum der ecoplus bei durchschnittlich 76,3 % (der Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2018 betrug 73,2 %). Die Wirtschaftsparks Wiener Neustadt – Föhrenwald mit 3,2 % und Marchegg mit 0 % lagen unter 50 % Auslastung. Der Wirtschaftspark Wiener Neustadt – Föhrenwald wurde erst im Jahr 2016 gegründet. Beim Wirtschaftspark Marchegg gab es bis zur Zeit der Gebarungsüberprüfung des RH noch keine Ansiedlung, im Wesentlichen weil eine geplante Straßenbrücke über die March bei Marchegg – zwischen Österreich und der Slowakei – nicht gebaut wurde. Die Entscheidung für den Standort Marchegg war u.a. wegen der geplanten Errichtung der Brücke und der Nähe zu einem Automobilwerk in Bratislava gefallen. Die ecoplus hielt an dem Standort fest, weil sie mit dem Bau der S 8 Marchfeld Schnellstraße – geplanter Baubeginn 2021 – einen Aufschwung für die Region erwartete.

Die Auslastung der Wirtschaftsparks, an denen die ecoplus beteiligt war, lag im Jahr 2018 bei 54,1 %. Weniger als 50 % Auslastung wiesen im Jahr 2018 die Wirtschaftsparks Kottlingbrunn (45,1 %), Wolfpassing (16,1 %) und Schrems¹³ (0 %) auf. Die Durchschnittsauslastung im Zeitraum 2013 bis 2018 betrug bei den Wirtschaftsparks mit Beteiligung der ecoplus 48,0 %.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wirtschaftsparks im Zeitraum 2013 bis 2018:

Tabelle 8: Entwicklung der Wirtschaftsparks im Eigentum der ecoplus sowie mit ecoplus-Beteiligung

Wirtschaftsparks	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2013 bis 2018
im Eigentum der ecoplus							
	Anzahl						in %
Wirtschaftsparks	8	8	8	9	9	9	12,5
Betriebe	535	560	626	634	652	673	25,8
Arbeitsplätze	16.431	16.260	16.865	17.144	17.377	17.626	7,3
	in ha						in %
Gesamtfläche	649,3	649,3	649,3	667,7	667,7	668,0	2,9
freie Fläche	188,0	182,0	180,7	187,8	161,3	158,1	-15,9
verwertete Fläche	461,3	467,3	468,6	479,9	506,4	509,9	10,5
	in %						Durchschnitt
Anteil verwertete Flächen	71,0	72,0	72,2	71,9	75,8	76,3	73,2
mit ecoplus-Beteiligung¹							
	Anzahl						in %
Wirtschaftsparks	8	8	8	8	8	8	0,0
Betriebe	116	126	140	150	155	162	39,7
Arbeitsplätze	2.689	2.841	2.491	2.678	2.803	3.137	16,7
	in ha						in %
Gesamtfläche	210,7	210,7	210,8	210,7	210,9	210,9	0,1
freie Fläche	122,4	121,0	110,8	106,3	99,9	96,7	-21,0
verwertete Fläche	88,3	89,7	100,0	104,4	111,0	114,2	29,3
	in %						Durchschnitt
Anteil verwertete Flächen	41,9	42,6	47,4	49,5	52,6	54,1	48,0

Rundungsdifferenzen möglich

¹ Der tschechische Anteil des Wirtschaftsparks AIPA – Access Industrial Park Austria und HPČV – Hospodarsky Park České Velenice ist in dieser Darstellung nicht enthalten.

Quelle: ecoplus

¹³ Im Februar 2019 erfolgte beim Wirtschaftspark Schrems der erste Verkauf eines Grundstücks im Ausmaß von rd. 3.700 m².

Im Einzelnen stellte der RH hierzu fest:

Die Anzahl der Betriebe, die in den im Eigentum stehenden Wirtschaftsparks der ecoplus angesiedelt waren, erhöhte sich im Zeitraum 2013 bis 2018 um 138, was einer Steigerung von 25,8 % entsprach. Im selben Zeitraum stieg die Anzahl der Arbeitsplätze um 1.195 bzw. 7,3 %. Der Anteil der verwerteten Flächen stieg von 71,0 % im Jahr 2013 auf 76,3 % im Jahr 2018. Im Jahr 2016 errichtete die ecoplus den neuen Wirtschaftspark Wiener Neustadt – Föhrenwald. Die Gesamtfläche der Wirtschaftsparks erhöhte sich dadurch um rd. 19 ha auf insgesamt rd. 668 ha. Im überprüften Zeitraum kam es darüber hinaus zu keiner Erweiterung der Flächen in den Wirtschaftsparks.¹⁴

Bei den Wirtschaftsparks, an denen die ecoplus beteiligt war, kam es im Zeitraum 2013 bis 2018 zu keiner Erweiterung der Grundstücksflächen. Die Anzahl der Betriebe stieg um 46 bzw. 39,7 % und die Anzahl der Arbeitsplätze um 448 bzw. 16,7 %; der Anteil der verwerteten Flächen stieg von 41,9 % im Jahr 2013 auf 54,1 % im Jahr 2018.

Die Wirtschaftsparks der ecoplus – im Eigentum und mit Beteiligung – waren sowohl entlang des hochrangigen Straßen- und Schienennetzes als auch im Bereich der nördlichen und östlichen Nachbarstaaten Österreichs angesiedelt. Dies entsprach dem thematisch Bezug nehmenden Ziel des Landesentwicklungskonzepts für Niederösterreich 2004 (siehe TZ 22).

- 12.2 Der RH hielt zusammenfassend fest, dass die Mehrzahl der ecoplus Wirtschaftsparks den überwiegenden Teil der Gesamtfläche verwertet hatten; der Anteil der verwerteten Flächen lag im Jahr 2018 bei 71,0 %. Lediglich bei den Wirtschaftsparks Marchegg und Schrems gelang im überprüften Zeitraum noch keine Ansiedlung (eine Ansiedlung beim Wirtschaftspark Schrems erfolgte im Februar 2019). Die Entscheidung der ecoplus, am Standort Marchegg – vor dem Hintergrund des geplanten Baus der S 8 Marchfeld Schnellstraße – festzuhalten, konnte der RH nachvollziehen. Die jährliche Steigerung der Anzahl der in den Wirtschaftsparks angesiedelten Betriebe sowie die Erhöhung der Anzahl der Arbeitsplätze sah der RH positiv.

Der RH anerkannte, dass die Lage der ecoplus Wirtschaftsparks an hochrangigen, entwicklungsstrategisch bedeutsamen Standorten mit einer leistungsfähigen Anbindung an internationale Verkehrssysteme, vor allem an geeigneten Standorten im Nahbereich zu den östlichen und nördlichen Nachbarstaaten, dem Ziel des Landesentwicklungskonzepts für Niederösterreich 2004 entsprach.

¹⁴ Erweiterungen vor 2013 gab es im Wirtschaftspark Bruck an der Leitha (22,5 ha im Jahr 2012) und im Wirtschaftspark Wolkersdorf (35 ha im Jahr 2003 und 32 ha im Jahr 2009).

Mietflächen der ecoplus

- 13.1 In den Wirtschaftsparks vermietete die ecoplus Flächen (Büros, Hallen etc.). Im Jahr 2018 verfügte die ecoplus über 78 Mietobjekte im Eigentum mit einer Gesamtfläche von rd. 156.000 m² und vier Mietobjekte in Beteiligung mit rd. 41.000 m² Mietfläche. Die Auslastung betrug 97,1 % bei den Mietobjekten im Eigentum bzw. 60,5 % bei den Mietobjekten in Beteiligung.

Die im Jahr 2018 zur Verfügung gestandenen Flächen, deren Auslastung, die Anzahl der in den Mietobjekten angesiedelten Betriebe und die Anzahl der Arbeitsplätze sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 9: Mietflächen im Eigentum der ecoplus sowie mit ecoplus-Beteiligung im Jahr 2018

Mietflächen und Immobilien	Gründungs-jahr	Miet-objekte	Gesamt-fläche	freie Fläche	verwertete Fläche	Betriebe	Arbeits-plätze	
im Eigentum der ecoplus								
		Anzahl	in m ²		in %	Anzahl		
Industriezentrum NÖ-Süd eco	1962	55	89.273	3.292	85.981	96,3	91	1.715
Industriezentrum NÖ-Süd eco Immo	2005	13	28.124	0	28.124	100,0	11	286
Poysdorf eco	1994	1	478	0	478	100,0	1	24
Wolkersdorf eco	1979	1	736	0	736	100,0	1	31
Wolkersdorf eco Immo	2005	4	15.155	1.259	13.896	91,7	41	180
Wiener Neustadt eco	1988	2	14.959	0	14.959	100,0	2	475
Wiener Neustadt eco Immo	2015	1	5.020	0	5.020	100,0	2	47
Craft Center Kottlingbrunn eco Immo	2005	1	2.170	0	2.170	100,0	1	50
Summe		78	155.915	4.551	151.364	97,1	150	2.808
mit ecoplus-Beteiligung								
		Anzahl	in m ²		in %	Anzahl		
Nova city office	1994	1	3.782	427	3.355	88,7	12	105
Gründer- und Beratungszentrum Gmünd ¹	1996	1	1.849	129	1.720	93,0	11	42
Biotechnologiezentrum Bürogebäude	2009	1	1.437	0	1.437	100,0	5	66
Donau Gewerbepark Krems	2008	1	34.210	15.746	18.464	54,0	24	127
Summe		4	41.278	16.302	24.976	60,5	52	340
Gesamtsumme		82	197.193	20.853	176.340	89,4	202	3.148

Rundungsdifferenzen möglich

¹ grenzüberschreitend Österreich – Tschechische Republik (siehe Tabelle 7)

Quelle: ecoplus

Die ecoplus legte in der BSC für das Geschäftsfeld Wirtschaftsparks als Ziel einen Auslastungsgrad der Mietobjekte im Eigentum von größer als 80 % fest. Dieser Zielwert blieb im Zeitraum 2016 bis 2018 unverändert. Die Auslastung der Mietflächen in den Wirtschaftsparks im Eigentum der ecoplus lag im überprüften Zeitraum 2013 bis 2018 zwischen 93,0 % (2013) und 98,1 % (2014), womit das festgelegte Ziel in allen Jahren übertroffen wurde.

Die Auslastung der Mietflächen mit ecoplus-Beteiligung lag im selben Zeitraum zwischen 47,6 % (2017) und 86,4 % (2014). In den Jahren 2013 bis 2016 lag die Auslastung stets über 73,1 %. Die Hinzunahme von neuen Mietflächen in der Größe von rd. 34.200 m² führte zu einem Rückgang der Auslastung im Jahr 2017 auf 47,6 %.

- 13.2 Der RH anerkannte, dass der Auslastungsgrad der im Eigentum der ecoplus stehenden Mietobjekte im überprüften Zeitraum immer über 90 % lag und somit das in der BSC festgelegte Ziel in allen Jahren erreicht wurde.

Impulszentren der SFG

- 14.1 In der Steiermark setzte die SFG auf sogenannte Impulszentren. Dabei handelte es sich um Technologie-, Gründer- und Wirtschaftsparks, in denen die SFG insbesondere technologieorientierte Gründer- und Wachstumsbetriebe in den Regionen unterstützte. Ziel dieser Impulszentren war es, kleine innovative Unternehmen – mit thematischen Schwerpunktsetzungen – zusammenzuführen und dadurch positive Synergieeffekte zu erzielen.

Die SFG selbst verfügte über keine wesentlichen unbebauten eigenen Flächen, die sie hätte verkaufen können. Der Schwerpunkt der SFG lag in der Vermietung von Räumlichkeiten (Büros und Werkstätten).

Im Jahr 2018 gab es in der Steiermark 28 Impulszentren, davon 14 im Eigentum oder mit Beteiligung der SFG. Jedes Impulszentrum hatte einen besonderen Schwerpunkt, wie z.B. Lebensmitteltechnik (Impulszentrum Auersbach) oder Rohstofftechnologie (Impulszentrum für Rohstoffe in Leoben). Die nachfolgende Tabelle zeigt u.a., dass in den Impulszentren der SFG – im Eigentum bzw. mit Beteiligung – im Jahr 2018 von rd. 65.600 m² vermietbarer Fläche rd. 62.900 m² vermietet waren, was einer Auslastung von 95,8 % entsprach. In den 14 Impulszentren waren 214 Betriebe mit 1.981 Arbeitsplätzen eingemietet.

Tabelle 10: Impulszentren im Eigentum der SFG sowie mit SFG-Beteiligung im Jahr 2018

Impulszentren	Schwerpunkt	Gründungsjahr	vermietbare Fläche	freie Fläche	vermietete Fläche	Betriebe	Arbeitsplätze
im Eigentum der SFG bzw. mit SFG-Beteiligung							
			in m ²			Anzahl	
Auersbach ²	Lebensmitteltechnik	2002	3.093	0	3.093	13	48
Bruck an der Mur ²	Dienstleistungen	1996	2.137	0	2.137	17	145
Fehring ²	Innovative Bautechnik	2005	2.229	690	1.539	5	38
Grambach ¹	Mobility/Produkte und Design	1994	7.343	106	7.237	34	263
Graz-West ^{1,6}	Smart Services und Digitalisierung	2002	7.285	78	7.207	41	339
Lebring ¹	Automatisierung, EDV & Lebensmitteltechnologie	2000	4.564	0	4.564	16	176
IZR Leoben ¹	Rohstofftechnologie	2011	2.439	0	2.439	2	150
IZW Leoben ¹	Werkstofftechnologie	2007	5.437	0	5.437	2	300
Liezen ^{1,2,3,4}	Anlagenbau & GründerInnen	1996	7.563	166	7.397	32	108
Mureck ¹	Produktentwicklung und Produktion	2007	5.750	735	5.015	4	14
Niklasdorf ¹	Werkstoff- und Oberflächen-technik	1987	5.427	130	5.297	18	125
Radkersburg ¹	grenzüberschreitende Dienstleistungen	2001	2.508	428	2.080	8	15
Zeltweg ^{1,3,5}	Holz	2001	1.941	93	1.848	8	66
ZWT-Graz ²	Life Science	2014	7.861	300	7.561	14	194
Summe			65.577	2.726	62.851	214	1.981

Rundungsdifferenzen möglich

IZR = Impulszentrum für Rohstoffe

IZW = Impulszentrum für Werkstoffe

ZWT = Zentrum für Wissens- und Technologietransfer in der Medizin

¹ im Eigentum der SFG

² mit Beteiligung der SFG

³ Impulszentren mit interkommunaler Beteiligung

⁴ Beim Impulszentrum Liezen handelte es sich um ein zusammenhängendes Zentrum, das aus zwei Teilen bestand. Ein Gebäude stand im 100%igen Eigentum der SFG und an dem zweiten Gebäude – Gründerzentrum Liezen – war die SFG mit 40 % beteiligt. In der o.a. Tabelle ist dieses Zentrum als ein Impulszentrum gezählt.

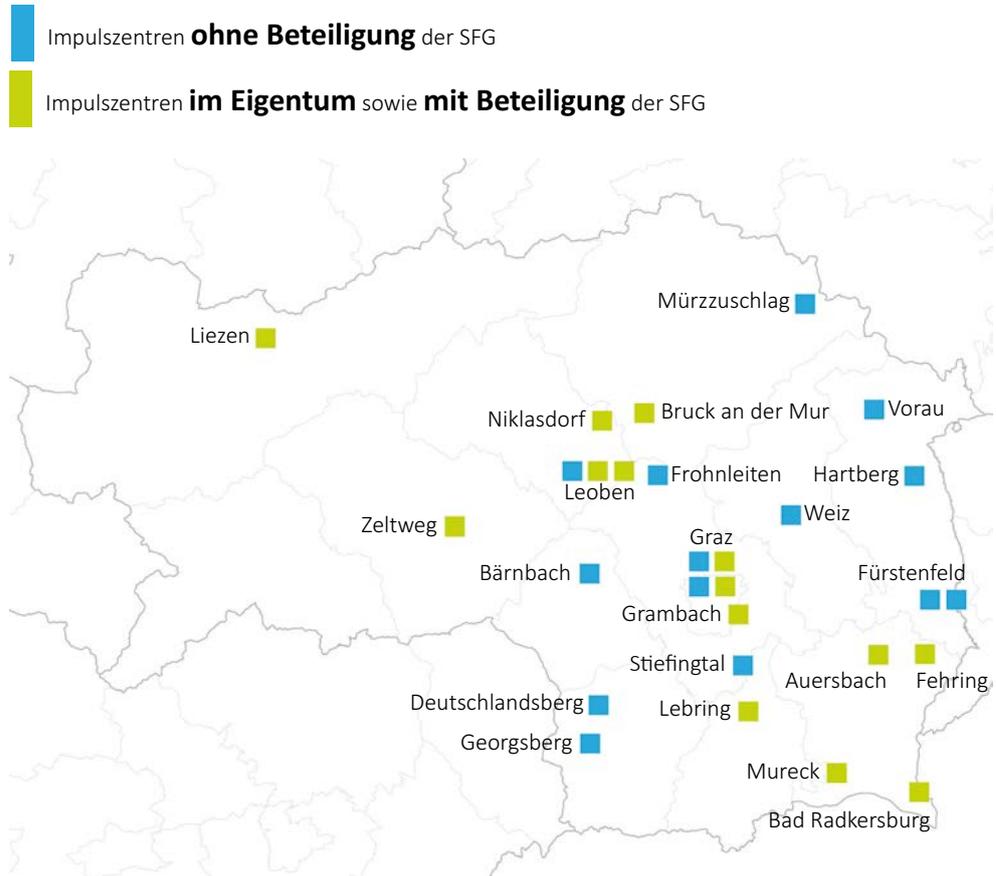
⁵ Das Impulszentrum Zeltweg bestand aus einem Gebäude, das im 100%igen Eigentum der SFG stand. In diesem Impulszentrum hatte eine Gesellschaft, an der die SFG mit 15 % beteiligt war, ihren Sitz. In der o.a. Tabelle wurde dieses Zentrum als ein Impulszentrum gezählt.

⁶ Smart Business Center

Quelle: SFG

Abbildung 2: Situierung der Impulszentren in der Steiermark im Jahr 2018

Impulszentren in der Steiermark



Quelle: SFG

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Impulszentren der SFG – im Eigentum und mit Beteiligung – in den Jahren 2013 bis 2018. Während die Anzahl der Impulszentren im Eigentum der SFG über den gesamten Zeitraum konstant bei zehn lag, schwankte die Anzahl der Impulszentren, an denen die SFG beteiligt war, zwischen vier und sechs. Im Jahr 2014 kam das Zentrum für Wissens- und Technologietransfer in der Medizin hinzu und im Jahr 2017 wurden die Impulszentren Telekom und Kapfenberg verkauft. Der Verkauf des Impulszentrums Kapfenberg ist in der nachfolgenden Tabelle erst im Jahr 2018 berücksichtigt. Mit dem Verkauf der zwei Impulszentren war ein Rückgang der angesiedelten Betriebe, der Arbeitsplätze und der vermietbaren Fläche verbunden.

Die Auslastung lag über die Jahre 2013 bis 2018 für die Impulszentren im Eigentum der SFG bei durchschnittlich 93,6 % und bei jenen, an denen die SFG beteiligt war, bei durchschnittlich 95,6 %.

Tabelle 11: Entwicklung der Impulszentren im Eigentum der SFG sowie mit SFG-Beteiligung

Impulszentrum	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2013 bis 2018
im Eigentum der SFG¹							
	Anzahl						in %
Impulszentren	10	10	10	10	10	10	0,0
Betriebe	165	149	157	162	164	165	0,0
Arbeitsplätze	1.402	1.367	1.428	1.491	1.597	1.556	11,0
	in m ²						in %
vermietbare Fläche	51.371	50.093	50.129	50.684	50.653	50.257	-2,2
freie Fläche	5.761	4.750	2.640	2.307	2.311	1.736	-69,9
vermietete Fläche	45.610	45.343	47.489	48.377	48.342	48.521	6,4
	in %						Durchschnitt
Auslastung	88,8	90,5	94,7	95,4	95,4	96,5	93,6
mit SFG-Beteiligung							
	Anzahl						in %
Impulszentren	5	6	6	6	5	4	-20,0
Betriebe	62	75	67	69	53	49	-21,0
Arbeitsplätze	720	874	888	981	494	425	-41,0
	in m ²						in %
vermietbare Fläche	22.182	30.967	31.053	33.151	19.474	15.320	-30,9
freie Fläche	1.091	1.229	1.560	1.119	494	990	-9,3
vermietete Fläche	21.091	29.738	29.493	32.032	18.980	14.330	-32,1
	in %						Durchschnitt
Auslastung	95,1	96,0	95,0	96,6	97,5	93,5	95,6

Rundungsdifferenzen möglich

¹ Die Daten enthalten auch jene des Gründerzentrums Liezen, an dem die SFG beteiligt war.

Quelle: SFG

Die SFG hatte für den Bereich Vermietungen den Qualitätsindikator „Impulszentren – Einmietung“ festgelegt; demnach sollten 60 % der eingemieteten Unternehmen ihren Unternehmensgegenstand im Bereich der Schwerpunktsetzung des jeweiligen Zentrums haben. Gemäß der internen QM-Reviewberichte der SFG wurde die 60-Prozentmarke im überprüften Zeitraum bis auf eine Ausnahme (Impulszentrum Liezen) in allen Zentren erreicht. Die Reviewberichte enthielten Auswertungen der im Eigentum der SFG stehenden Impulszentren, nicht jedoch der Impulszentren, an denen sie beteiligt war.

- 14.2 Der RH hielt fest, dass sowohl der Auslastungsgrad der im Eigentum der SFG stehenden Impulszentren als auch jener, an denen die SFG beteiligt war, in allen Jahren – mit Ausnahme des Jahres 2013 – über 90 % lag.

Der RH empfahl der SFG, nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten ihr eigenes Liegenschaftsportfolio zu erweitern.

Der RH wies darauf hin, dass die Auswertungen zum Qualitätsindikator „Impulszentren – Einmietung“ lediglich die im Eigentum der SFG stehenden Impulszentren enthielten.

Der RH empfahl der SFG, den Qualitätsindikator „Impulszentren – Einmietung“ um die Impulszentren, an denen die SFG beteiligt ist, zu erweitern, um über eine breitere Informationsbasis für die Gestaltung der künftigen Mieterstruktur und der fachlichen Schwerpunkte der Impulszentren zu verfügen.

- 14.3 Laut Stellungnahme des Landes Steiermark werde die Empfehlung des RH an die SFG, eine Erweiterung des eigenen Liegenschaftsportfolios vorzunehmen, bereits nach Maßgabe budgetärer Restriktionen und vorzugsweiser unter Verwendung von EFRE-Mitteln umgesetzt. Aktuell würden die Vorbereitungen für zwei Projekte im universitären Nahebereich mit einem geplanten Investitionsvolumen von rd. 45 Mio. EUR laufen, die Ende 2022 fertiggestellt werden sollen. Auch in der Planung für die kommende EFRE-Periode 2021 bis 2027 werde derzeit die Aufnahme von Technologie- und Wirtschaftsinfrastruktur in das österreichweite EFRE-Programm durch das Land Steiermark verhandelt.

Die Empfehlung des RH an die SFG, künftig einen Qualitätsindikator zur Einmietung in den Impulszentren vorzusehen, werde umgesetzt und im entsprechenden QM-Prozess verankert.

Breitbandanbindung der Wirtschaftsparks und Impulszentren

- 15.1 (1) Alle Wirtschaftsparks der ecoplus mit Ausnahme der Wirtschaftsparks Marchegg und Schrems – bei diesen beiden Wirtschaftsparks gab es im überprüften Zeitraum noch keine Betriebsansiedlungen¹⁵ – verfügten über eine Breitbandanbindung. Einige Wirtschaftsparks waren bereits mit Glasfaserkabel versorgt bzw. waren Leerrohre dafür mitverlegt worden, andere waren mit Kupferkabel angebunden. Die ecoplus sah die Zurverfügungstellung einer ausreichenden Leistung und Qualität der Breitbandversorgung zwar als ihre Aufgabe an, die tatsächliche Anbindung war jedoch eine Entscheidung des jeweiligen Unternehmens.

Da die definitive Leistungsfähigkeit der Internetanbindung sowie die Art der verwendeten Kabel – Glasfaser– oder Kupferkabel – der ecoplus nicht im Detail bekannt waren, begann sie dies im Jahr 2016 mit den diversen Internetanbietern abzuklären. Bei dem zuletzt errichteten Wirtschaftspark Wiener Neustadt – Föhrenwald wurden bereits in der Bauphase Leerrohre bzw. Lichtwellenleiter mitverlegt.

(2) Die Breitbandanbindung der Impulszentren der SFG erfolgte mittels Kupfer– und Glasfaserkabel. In den meisten Impulszentren standen Anschlussleistungen von 1 Gbit/s zur Verfügung, wobei diese Bandbreite – mangels konkreten Bedarfs durch die Mieter – zum Teil noch nicht aktiviert war. Die tatsächlich angebotenen Bandbreiten von 10 Mbit/s bis 1 Gbit/s waren vom Anbieter und den Kundenwünschen bzw. –bedürfnissen abhängig.¹⁶

- 15.2 Der RH hielt positiv fest, dass die ecoplus die Wichtigkeit einer hohen Breitbandanbindung in den Wirtschaftsparks erkannt hatte und bereits im Jahr 2016 begann, die jeweilige Versorgungsqualität der Wirtschaftsparks zu erheben. Auch die Intention, die neuen Wirtschaftsparks mit Glasfaserkabel bzw. zumindest mit Leerrohren auszustatten, erachtete der RH als zweckmäßig und verwies in diesem Zusammenhang auf die Breitbandstrategie 2020 der Österreichischen Bundesregierung, wonach bis 2020 eine nahezu flächendeckende Versorgung der österreichischen Bevölkerung mit ultraschnellen Breitband–Hochleistungszugängen (100 Mbit/s) erreicht werden soll. Der RH verwies in diesem Zusammenhang auf seinen Bericht „Österreichische Breitbandstrategie 2020 (Breitbandmilliarde)“, Reihe Bund 2018/46.

¹⁵ Im Februar 2019 erfolgte beim Wirtschaftspark Schrems der erste Verkauf eines Grundstücks im Ausmaß von rd. 3.700 m².

¹⁶ Megabit pro Sekunde (Mbit/s) und Gigabit pro Sekunde (Gbit/s) sind Einheiten, um die Datenübertragungsraten zu messen. Sie geben an, wie viele Bits pro Sekunde übertragen werden (1 Gbit/s = 1.000 Mbit/s, 1 Mbit/s = 1.000 kbit/s). Die Geschwindigkeiten von Breitbandanschlüssen werden in der Regel in Mbit/s oder Gbit/s benannt.

Der RH hielt zudem positiv fest, dass in den Impulszentren der SFG zum überwiegenden Teil eine Breitbandanbindung von 1 Gbit/s vorlag, die bei einem entsprechenden Bedarf der Mieter auch bei den Internetbetreibern angemeldet werden konnte.

Liegenschaftsankäufe und –verkäufe in Niederösterreich

- 16.1 Die für die Wirtschaftsparks erforderlichen Flächen kaufte die ecoplus und entwickelte diese zu verkaufsfähigen Betriebsflächen, indem sie u.a. Straßen und die Wasserver- und Abwasserentsorgung errichtete, die Beleuchtungseinrichtung herstellte sowie die Energieversorgung (Strom und Gas) und die Telekommunikationsdienstleistungen zur Verfügung stellte. Die anteilmäßigen Kosten für die Erschließung¹⁷ – das Anlagenbenützungs- und Anlagenbetriebsordnungs-Entgelt – verrechnete die ecoplus im Zuge der Grundstücksverkäufe gesondert an die Käufer weiter.

Bei der Verrechnung der Grundstückspreise kamen grundsätzlich die Preise der jährlich überarbeiteten Grundstückspreisliste zur Anwendung. Preisnachlässe waren nur in Abstimmung mit der Geschäftsleitung und unter bestimmten Bedingungen, wie z.B. beim Verkauf von großen Grundstücksflächen, Verunreinigungen bzw. Kontaminierung oder schlechter Tragfähigkeit des Bodens, möglich.

Bei Grundstücksverkäufen des Wirtschaftsparks Wolkersdorf verrechnete die ecoplus weitgehend – in 16 von 23 Fällen – geringere Grundstückspreise als gemäß der jeweils gültigen Grundstückspreisliste vorgesehen war. Die ecoplus begründete diese Vorgehensweise – neben den o.a. Gründen – mit den sich rasch nach oben entwickelnden Preisen in dieser Region und der dadurch, im Vergleich zu den anderen Wirtschaftsparks, häufigen Anpassung der Grundstückspreisliste. Weitere Gründe lagen im Auseinanderfallen des Zeitpunkts der Angebotslegung und des Vertragsabschlusses (im Falle eines Jahreswechsels konnten sich die Preise erhöht haben) und im Verkauf von Optionsflächen (der Kauf weiterer Flächen war im Vertrag zugesichert).

Der Wirtschaftspark Wolkersdorf wurde mehrmals erweitert, wodurch sich auch unterschiedliche Anlagenbenützungs- und Anlagenbetriebsordnungs-Entgelte ergaben. So war für die Flächen östlich der Landesstraße B 7 (Brünner Straße) ein Entgelt von 15 EUR je m² und für Flächen westlich der B 7 ein Entgelt von 20 EUR je m² zu entrichten. In einem Fall verrechnete die ecoplus beim Verkauf eines westlich der B 7 gelegenen Grundstücks das geringere Entgelt für Flächen östlich der B 7. Die ecoplus begründete dies damit, dass zum Zeitpunkt des Verkaufs die Kalkulation des Erweiterungsgebiets westlich der B 7 noch nicht erfolgt und eine Nachverrechnung vertraglich nicht vorgesehen war.

¹⁷ Sämtliche für die Erschließung angefallene Kosten teilte die ecoplus auf die verwertbaren Flächen – allgemeine Flächen wie z.B. Straßen und Retentionsflächen wurden dabei herausgerechnet – auf und verrechnete sie als Anlagenbenützungs- und Anlagenbetriebsordnungs-Entgelt weiter.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Grundstücksverkäufe in den Wirtschaftsparks der ecoplus im überprüften Zeitraum ersichtlich:

Tabelle 12: Grundstücksverkäufe in den Wirtschaftsparks der ecoplus

Wirtschaftspark	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	in m ²					
Bruck an der Leitha	2.788	83.907	12.922	27.496	26.039	–
Ennsdorf	8.708	–	25.459	–	12.394	14.729
Heidenreichstein	–	–	–	5.012	–	–
Industriezentrum NÖ–Süd	–	–	4.072	–	13.179	2.132
Poysdorf	3.065	3.000	–	–	–	–
Wiener Neustadt – nova city	27.446	4.561	6.237	7.251	9.983	8.902
Wiener Neustadt – Föhrenwald	–	–	–	–	–	5.723
Wolkersdorf	44.819	44.279	8.899	12.298	10.462	24.828
Summe	86.826	135.747	57.589	52.057	72.057	56.314

Flächenangaben gerundet
Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: ecoplus

In den Kaufverträgen der ecoplus waren der Baubeginn und der Fertigstellungstermin – den Käufer verpflichtend – geregelt. Nutzungen, wie z.B. der Betrieb einer Großdisco, eines Rotlichtbetriebs sowie die Produktion und der Vertrieb von radioaktiven oder toxischen Stoffen, waren ausdrücklich ausgeschlossen. Zusätzlich war die Möglichkeit für die ecoplus verankert, die Flächen bei Nichterfüllung der Verpflichtungen zurückzukaufen, sowie diesfalls die Verpflichtung des Käufers festgelegt, den Kaufgegenstand auf eigene Kosten in den früheren Zustand zurückzusetzen.

- 16.2 Der RH erachtete die Preisnachlässe bei den Grundstücksverkäufen grundsätzlich als nachvollziehbar, hielt jedoch fest, dass bei den Grundstücksverkäufen des Wirtschaftsparks Wolkersdorf der überwiegende Teil der Verkäufe unter den Preisen der jeweils gültigen Preisliste abgeschlossen wurde. Nach Ansicht des RH sollten die in der Preisliste der ecoplus festgelegten Grundstückspreise grundsätzlich verrechnet werden und Preisnachlässe nur die Ausnahme darstellen.

Der RH empfahl der ecoplus, Grundstückspreise grundsätzlich anhand der eigenen Preisliste zu verrechnen und Preisnachlässe nur ausnahmsweise und in begründeten Fällen zu gewähren.

Der RH wies kritisch darauf hin, dass die ecoplus in einem Fall ein zu geringes Entgelt verrechnete, weil die Kalkulation des Anlagenbenützungs- und Anlagenbetriebsordnungs-Entgelts zum Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs noch nicht vorlag und eine Nachverrechnung vertraglich nicht möglich war.

Der RH empfahl der ecoplus, falls zum Zeitpunkt des Kaufvertrags die Kalkulation des Anlagenbenützungs- und Anlagenbetriebsordnungs-Entgelts noch nicht vorliegen sollte, ein vorläufiges Entgelt vorzuschreiben und eine Nachverrechnung vertraglich abzusichern.

Der RH hielt positiv fest, dass die Kaufverträge der ecoplus die Nutzung und dezidierte Nichtnutzung durch den Käufer, den Bebauungsbeginn und den Fertigstellungszeitpunkt, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands sowie das Rückkaufsrecht regelten. Dies begünstigte nach Ansicht des RH den sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden (siehe TZ 21).

16.3 (1) Laut Stellungnahme des Landes Niederösterreich werde die Empfehlung aufgenommen. Die ecoplus sei dazu angehalten, eine individualisierte Preisgestaltung weitestgehend zu vermeiden sowie die Verträge hinsichtlich der Kalkulation und Nachverrechnung des Anlagenbenützungs- und Anlagenbetriebsordnungs-Entgelts anzupassen.

(2) Die ecoplus teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie die Empfehlungen des RH aufnehmen werde. Sie werde verstärkt auf eine bessere Dokumentation der Begründungen für die Gewährungen von Preisnachlässen achten. Weiters sei eine Formulierung zur Vertragsgestaltung für die Vorschreibung eines vorläufigen Entgelts und gegebenenfalls einer Nachverrechnung bereits in Ausarbeitung.

Liegenschaftsankäufe und –verkäufe in der Steiermark

17.1 Im überprüften Zeitraum verkaufte die SFG sieben Immobilien (Grundstücke und Betriebsgebäude) in den Impulszentren Fehring, Grambach, Kapfenberg und Liezen. Basis für den Verkaufspreis bildeten in allen Fällen Gutachten von allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen. Weiters verkaufte die SFG im Jahr 2017 ihre 24 % Stammkapitalanteile an der Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH. Auch dieser Verkaufspreis basierte auf einem Gutachten.

Zwei Grundstücke verkaufte die SFG unter den in den Gutachten ermittelten Preisen. Ein Grundstück mit einer Fläche von 2.045 m² verkaufte die SFG an die Gemeinde, die dieses Grundstück für die Errichtung einer Straße benötigte, die gleichzeitig eine bessere Verkehrsanbindung des Wirtschaftsparks ermöglichte. Der Verkaufspreis lag unter dem im Gutachten ermittelten Wert und über dem seinerzeitigen Kaufpreis (auch unter Berücksichtigung einer jährlichen Wertsteigerung).

Das zweite Grundstück mit einer Fläche von 4.007 m² inklusive eines darauf situierten Bürogebäudes und einer Werkhalle verkaufte die SFG zwar unter dem im Gutachten ermittelten Wert, jedoch innerhalb der im Gutachten festgelegten Streuung von plus/minus 15 %. Den Verkauf des Grundstücks im unteren Bereich des Gutachtens begründete die SFG damit, dass dadurch die Abwanderung eines Unternehmens verhindert werden konnte.

Im selben Zeitraum kaufte bzw. errichtete die SFG Grundstücks- und Hallenflächen sowie ein Laborgebäude in den Impulszentren Grambach und Radkersburg sowie im Zentrum für Wissens- und Technologietransfer in der Medizin in Graz.

- 17.2 Der RH erachtete es für zweckmäßig, dass allen Verkäufen ein Gutachten zugrunde gelegt wurde. Der Verkauf eines Grundstücks durch die SFG zu einem Preis, der sich am unteren Ende der im Gutachten festgelegten Bandbreite bewegte, sowie der Grundstücksverkauf an eine Gemeinde zu einem niedrigeren als im Gutachten angeführten Preis war für den RH grundsätzlich nachvollziehbar, weil dadurch einerseits ein Unternehmen am Standort gehalten und andererseits die Erschließung eines Wirtschaftsparks verbessert werden konnte.

Interkommunale Wirtschaftsparks

Allgemeines

- 18 In interkommunalen Wirtschaftsparks betrieben mehrere Gemeinden Betriebsansiedlungen in kooperativer Form. Das Ziel derartiger Kooperationen bestand einerseits im Vermeiden von Standortkonkurrenz untereinander und andererseits darin, überregional wettbewerbsfähig zu sein.

Die unterschiedlichen Varianten der Kooperationen sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 13: Varianten der Kooperationen bei den interkommunalen Wirtschaftsparks

Variante	neuer Standort	bestehender Standort	alle Betriebsansiedlungen
Flächen	Kooperation bei der Entwicklung eines neuen Betriebsgebiets	Kooperation bei der Betriebsansiedlung für ausgewählte bestehende Betriebsgebiete	Kooperation bei der Betriebsansiedlung für das gesamte Gemeindegebiet unabhängig vom Standort
finanzielle Aufteilung	Aufteilung der Grundstücks-, Infrastruktur- und Vermarktungskosten und der Einnahmen aus Grundstück, Infrastruktur und Kommunalsteuer	Aufteilung der Vermarktungskosten und der Einnahmen aus Kommunalsteuer	Aufteilung der Vermarktungskosten und der Einnahmen aus Kommunalsteuer
Organisation	eigener Rechtsträger (GmbH, Gemeindeverband) Kooperationsvertrag zur Regelung der Aufteilung der Kommunalsteuer	kein eigener Rechtsträger erforderlich Kooperationsvertrag und längerfristige Strukturen mit Entscheidungsgremien (Verband, Verein)	kein eigener Rechtsträger erforderlich Kooperationsvertrag und längerfristige Strukturen mit Entscheidungsgremien (Verband, Verein)

Quelle: ecoplus

Interkommunale Wirtschaftsparks in Niederösterreich

19.1 Die ecoplus unterstützte alle niederösterreichischen Gemeinden bei der Entwicklung und Vermarktung von Betriebsgebieten – wobei dabei die interkommunalen Projekte im Fokus standen – mit folgenden Leistungen:

- Beratung bei der Standortauswahl und Aufschließungskonzeption,
- Erstellung von Grobkalkulation und Wirtschaftlichkeitsrechnungen,
- Begleitung im Prozess der rechtlichen Ausgestaltung,
- Förderung der Aufschließungsinfrastruktur,
- Unterstützung bei der Standortvermarktung und
- Unterstützung der sich ansiedelnden Betriebe bei Förderansuchen, Suche nach Kooperationspartnern etc.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die interkommunalen Wirtschaftsparks sowie die interkommunalen Wirtschaftskooperationen in Niederösterreich mit Stand März 2018:

Tabelle 14: Interkommunale Wirtschaftsparks und interkommunale Wirtschaftskooperationen in Niederösterreich im März 2018

interkommunaler Wirtschaftspark	interkommunale Wirtschaftskooperation	beteiligte Gemeinden	Gesamtfläche	freie Fläche	verwertete Fläche	Betriebe	Arbeitsplätze
		Anzahl	in ha			Anzahl ¹	
Hürm	Hürm	6	25,0	16,0	9,0	17	159
Schmidatal Manhartsberg	Schmidatal Manhartsberg	6	10,0	7,6	2,4	3	54
Wagram Land	Wagram Land	5	16,0	9,0	7,0	11	114
Krems–Gedersdorf	Krems–Gedersdorf	6	17,0	5,0	12,0	4	85
Wolfpassing ²	Kleines Erlauftal	6	28,0	23,8	4,2	2	41
Kleines Erlauftal			2,0	0,0	2,0	1	45
Amstetten Nord	Amstetten Nord	3	8,0	3,0	5,0	11	90
Mistelbach–Wilfersdorf	Mistelbach–Wilfersdorf	2	21,0	4,5	16,5	5	123
Perschlingtal	Perschlingtal	3	5,0	4,0	1,0	3	20
Ybbsitz	Ybbsitz	5	5,0	0,0	5,0	4	147
Scheibbs–Neubruck	Scheibbs–Neubruck	17	4,0	0,8	3,2	14	72
Absdorf	Absdorf–Königsbrunn	2	21,0	20,5	0,5	1	15
Königsbrunn			4,0	4,0	0,0	0	0
Kematen ²	Kematen	22	25,0	4,0	21,0	6	433
Gmünd ²	Gmünd–Schrems	2	32,0	15,0	17,0	0	0
Schrems ²			8,5	8,5	0,0	0	0
Kottinghörmanns			30,0	1,8	28,2	0	0
–	Marchfeld ³	8	106,0	106,0	0,0	0	0
Summe		93⁴	367,5	233,5	134,0	82	1.398

Flächenangaben gerundet

Rundungsdifferenzen möglich

¹ nur Betriebe und Arbeitsplätze mit Kommunalsteueraufteilung

² mit ecoplus-Beteiligung

³ Die Wirtschaftskooperation Marchfeld hatte keine dezidierten interkommunalen Wirtschaftsparks. Sie diente der gemeinsamen Verwertung aller gewidmeten und unbebauten Betriebs- und Industriegebiete.

⁴ Zehn Gemeinden waren an mehreren interkommunalen Wirtschaftskooperationen beteiligt; ohne Mehrfachzählungen waren 83 niederösterreichische Gemeinden an solchen Kooperationen beteiligt.

Quelle: ecoplus

Mit Stand März 2018¹⁸ gab es in Niederösterreich 17 interkommunale Wirtschaftsparks, die in 14 interkommunalen Wirtschaftskooperationen – eine Wirtschaftskooperation konnte mehrere Wirtschaftsparks beinhalten – zusammengefasst waren. An vier der 17 interkommunalen Wirtschaftsparks war die ecoplus beteiligt. Die Gesamtfläche aller interkommunalen Wirtschaftsparks betrug im März 2018 rd. 368 ha, von denen rd. 134 ha bereits verwertet waren und rd. 234 ha noch zur

¹⁸ Die ecoplus erhob die Daten der interkommunalen Wirtschaftskooperationen einmal pro Jahr am Anfang des Jahres. Da die Rückmeldungen aller Kooperationen einige Wochen dauerten, war der Datenstand der Erhebungen in der Regel März bzw. April.

Verfügung standen. Insgesamt waren in diesen interkommunalen Wirtschaftsparks 82 Betriebe und 1.398 Arbeitsplätze angesiedelt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der interkommunalen Wirtschaftsparks in den Jahren 2015 bis 2018. In diesem Zeitraum verdoppelte sich die Anzahl der Betriebe – von 41 im Jahr 2015 auf 82 im Jahr 2018 – und die Anzahl der Arbeitsplätze stieg um rd. 58 %. Der Anstieg der Gesamtfläche sowie der freien Fläche war auf die interkommunale Wirtschaftskooperation Marchfeld zurückzuführen. Die Wirtschaftskooperation Marchfeld enthielt keine dezidierten interkommunalen Wirtschaftsparks; sie vermarktete alle gewidmeten und unbebauten Betriebs- und Industriegebiete.

Tabelle 15: Entwicklung der interkommunalen Wirtschaftsparks in Niederösterreich

	2015 ¹	2016 ¹	2017 ¹	2018 ¹	Veränderung 2015 bis 2018
	Anzahl				in %
interkommunale Wirtschaftsparks	16	17	17	17	6,3
interkommunale Wirtschaftskooperationen	13	13	13	14	7,7
Gemeinden	91	75	75	83	-8,8
Betriebe ²	41	55	62	82	100,0
Arbeitsplätze	886	1.013	1.199	1.398	57,8
	in ha				in %
Gesamtfläche	262	262	262	368	40,5
freie Fläche	137	131	129	234	70,8
verwertete Fläche	102	131	133	134	31,4

Flächenangaben gerundet

Rundungsdifferenzen möglich

¹ Die Daten des Jahres 2015 stammten vom April, jene der Jahre 2016 bis 2018 vom März des jeweiligen Jahres.

² nur Betriebe und Arbeitsplätze mit Kommunalsteueraufteilung

Quelle: ecoplus

In der Wirtschaftsstrategie 2020 des Landes Niederösterreich war auch die Förderung von Standortkooperationen festgelegt. Darauf aufbauend hatte die ecoplus in der BSC des Geschäftsfeldes Investorenservice dieses Handlungsfeld konkretisiert und zwei Zielwerte festgelegt. So sollte zum einen jährlich eine neue interkommunale Standortkooperation realisiert und zum anderen die Anzahl der niederösterreichischen Gemeinden in den aktiven Standortkooperationen von 81 im Jahr 2016 auf 90 im Jahr 2018 erhöht werden.

Das Ziel, jährlich eine neue interkommunale Standortkooperation zu realisieren, konnte im Jahr 2017 ebenso wenig erreicht werden wie das Ziel, die Anzahl der niederösterreichischen Gemeinden in den Standortkooperationen zu erhöhen. Dies lag insbesondere an der Auflösung des interkommunalen Wirtschaftsparks Vitis mit 18 beteiligten Gemeinden.

Die Vorgaben für die Gewährung von Fördermitteln für interkommunale Standortkooperationen waren einerseits in der ecoplus Richtlinie für die regionale Infrastrukturförderung in Niederösterreich und andererseits in der internen Leitlinie Infrastrukturförderung der ecoplus für Gemeinden/Aufschließungsprojekte geregelt. Hier war auch festgelegt, dass die förderbaren Investitionskosten bei Projekten von interkommunalen Standortkooperationen höher waren als jene von Einzelgemeinden. Förderbar waren u.a. Planungs- und Architekturleistungen, Baukosten und Einrichtungskosten. Der Ankauf oder die Miete von Grundstücken war nicht förderbar. In den Jahren 2013 bis 2018 gewährte die ecoplus insgesamt Fördermittel von rd. 910.000 EUR.

- 19.2 Der RH beurteilte die Entwicklung der interkommunalen Wirtschaftsparks als positiv, weil durch die Kooperation mehrerer Gemeinden Wirtschaftsparks bei gleichzeitiger, die Ressourcen schonender Abstimmung des regionalen Standortangebots entwickelt werden konnten. Ebenso erachtete er die Möglichkeit der höheren Förderung bei interkommunalen Standortkooperationen als zweckmäßig.

Der RH hielt fest, dass die ecoplus die in der BSC festgelegten Ziele im Bereich der interkommunalen Standortkooperationen nicht in allen Jahren erreichte.

- 19.3 Die ecoplus verwies in ihrer Stellungnahme auf ihre Ausführungen in TZ 7 betreffend die BSC des Geschäftsfeldes Investorenservice.

Interkommunale Wirtschaftsparks in der Steiermark

- 20.1 Zwei Impulszentren der SFG und sechs Impulszentren, an denen die SFG nicht beteiligt war, hatten eine interkommunale Komponente (entweder mehrere Gemeinden oder Gemeinden mit regionalen Verbänden, Banken und Ähnliche). Wie der RH feststellte, war der SFG ein einziger Wirtschaftspark mit interkommunaler Beteiligung, an dem sie nicht beteiligt war, bekannt.¹⁹

Die nachfolgende Tabelle gibt einen zusammenfassenden Überblick der interkommunalen Wirtschaftsparks/Impulszentren in der Steiermark (hinsichtlich Flächen, Betriebe und Arbeitsplätze siehe Tabelle 10):

¹⁹ Industrie- und Gewerbepark Mittleres Kainachtal

Tabelle 16: Impulszentren und Wirtschaftsparks mit interkommunaler Komponente in der Steiermark im Jahr 2018

Impulszentrum/Wirtschaftspark	beteiligte Gemeinden	weitere Beteiligte
	Anzahl	
Liezen	2	
Zeltweg	4	
Bärnbach	1	2
Gründer– und Servicezentrum Fürstenfeld	9	
Innovations– und Technologiezentrum Fürstenfeld	3	
Georgsberg	2	
Mürzzuschlag	1	1
Weiz	2	1
Industrie– und Gewerbepark Mittleres Kainachtal	2	
Summe	26	4

Quelle: SFG

Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung hatte die SFG hinsichtlich interkommunaler Wirtschaftsparks keine spezielle Strategie. Laut Grünbuch – Landesentwicklungsstrategie Steiermark 2030+ vom März 2019 war es ein Ziel, attraktive interkommunale Betriebsstandorte zu forcieren. Dabei sollten mehrere Gemeinden im Rahmen interkommunaler Betriebsansiedlungen bei der betrieblichen Standortentwicklung und der gemeinsamen Vermarktung kooperieren und qualitativ hochwertige und überregional bedeutsame Gewerbeflächen entwickeln. Die Standortsuche und –auswahl, die Flächensicherung und –aufschließung, die Akquisition und Vermarktung würden dabei eine gemeinsame Vorgehensweise des Landes, der Regionen, der Gemeinden und der SFG erfordern.

Förderungen durch das Land Steiermark gab es im Bereich der interkommunalen Kooperationen durch das Programm „Förderung von Stadtumlandkooperationen, Stadtregionen und urbanen Wachstumsimpulsen“ für den Zeitraum 2014 bis 2020. Das Land förderte u.a. die Erstellung von Studien und Konzepten sowie die Prozessbegleitung, nicht aber den Ankauf von Grundstücken. Im überprüften Zeitraum wurden neun Projekte mit Bezug zur Entwicklung von Industrie– und Gewerbe-standorten mit insgesamt 1,63 Mio. EUR gefördert.

- 20.2 Der RH hielt fest, dass die SFG über keine spezielle Strategie zur Förderung interkommunaler Wirtschaftsparks verfügte. Es fehlte ihr auch ein Gesamtüberblick aller interkommunalen Wirtschaftsparks in der Steiermark.

Der RH empfahl dem Land Steiermark, einen Gesamtüberblick über alle interkommunalen Wirtschaftsparks in der Steiermark herzustellen sowie auf dieser Grundlage und im Sinne des Grünbuchs – Landesentwicklungsstrategie Steiermark 2030+ eine Strategie zur Forcierung ressourcenschonender interkommunaler Wirtschaftsstandorte in den Regionen zu erarbeiten.

- 20.3 Laut Stellungnahme des Landes Steiermark finde sich die Entwicklung interkommunaler Industrie- und Gewerbestandorte in raumplanerisch günstiger Lage als Ziel sowohl im noch rechtskräftigen Landesentwicklungsleitbild der Steiermark (siehe [TZ 22](#)) als auch im Entwurf (Grünbuch) zur Landesentwicklungsstrategie – neu. Dieses Ziel werde programmatisch und mit den für interkommunale Kooperationen zur Verfügung stehenden Fördermöglichkeiten weiterverfolgt.

Beiträge der Raumordnung zur Sicherung von Flächen für betriebliche Nutzungen

Allgemeines und gesetzliche Grundlagen

- 21 (1) Die Aufgabe der Raumordnung ist die planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebiets zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraums. Dabei ist auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung Bedacht zu nehmen. Im Spannungsfeld dieser Interessen nimmt der sparsame Umgang mit dem begrenzten Gut Boden eine zentrale Stellung ein.

(2) Die gesetzlichen Grundlagen für die überörtliche und örtliche Raumordnung bildeten zur Zeit der Gebarungsüberprüfung das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 und das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010. In diesen Gesetzen sind u.a. die Planungsinstrumente auf überörtlicher und örtlicher Ebene sowie die Leitziele und die Flächenbilanzen geregelt.

Weiters normierte das Steiermärkische Landes- und Regionalentwicklungsgesetz 2018 die Zusammenarbeit im Bereich der Regionalentwicklung zwischen dem Land, den Regionen und den Gemeinden sowie die grundlegende Finanzierung der Regionalentwicklung auf regionaler Ebene.

(3) Hinsichtlich ihrer Rechtswirkung und Verbindlichkeit waren grundsätzlich

- hoheitliche Planungsinstrumente mit rechtsverbindlichen ordnungspolitischen Inhalten sowie
- informelle Planungsinstrumente mit konzeptiven Inhalten

zu unterscheiden.

(4) Hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereichs sahen die genannten Raumordnungsgesetze landesweite, regionale und örtliche Raumpläne vor.

Landesweite Raumordnungskonzepte mit Wirtschaftsbezug

22.1 (1) Als landesweite konzeptive, strategische Planungen lagen das Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich 2004 und das Landesentwicklungsleitbild Steiermark 2013 vor.

(2) Entsprechend dem Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich 2004 sollten nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration Neuansiedlungen und Neugründungen auf gut erreichbaren und infrastrukturell hinreichend ausgestatteten Entwicklungsschwerpunkten (Zentren und Standorte) in den einzelnen Regionen erfolgen. An hochrangigen, entwicklungsstrategisch bedeutsamen Standorten mit einer leistungsfähigen Anbindung an internationale Verkehrs- und Telekommunikationssysteme sollten Wirtschaftsparks errichtet werden, vor allem auch an geeigneten Standorten im Nahbereich zu den östlichen und nördlichen Nachbarstaaten. Für die Ansiedlung großer industrieller Schlüsselbetriebe sollten an wenigen, dafür besonders geeigneten Standorten große zusammenhängende Flächen als rasch mobilisierbares Reserveland bereitgehalten werden.

Zur Konkretisierung des Landesentwicklungskonzepts für Niederösterreich 2004 in den – im NÖ Raumordnungsgesetz 2014 festgelegten – fünf flächendeckenden Hauptregionen dienten die Hauptregionsstrategien 2024. Ferner existierte aus dem Jahr 2013 die regionale Leitplanung Nordraum Wien, deren zentrales Thema u.a. die Betriebsgebietsentwicklung war.

In Niederösterreich startete im Herbst 2016 eine Evaluierung des Landesentwicklungskonzepts für Niederösterreich 2004. Im Herbst 2017 lag ein inhaltlicher Entwurf der Kurzfassung eines Landesentwicklungskonzepts 2030 vor. Bis zum Ende der Gebarungsüberprüfung war das Landesentwicklungskonzept 2030 nicht fertiggestellt und von der Landesregierung nicht beschlossen.

(3) Das Landesentwicklungsleitbild Steiermark 2013 sah die Entwicklung und offensive Vermarktung von ausgewählten, hochwertigsten Standorten vor. Sie sollten als aktives Instrument für die Wirtschafts- und Strukturpolitik des Landes gestaltet werden. Bei (über)regionalen Standorten mit Schwerpunktinteressen sollte das Land Steiermark gemeinsam mit den Standortgemeinden (vornehmlich interkommunale Gewerbegebiete) aktiv Standortsicherung und Standortentwicklung betreiben.

Das Land Steiermark veröffentlichte im März 2019 den Entwurf einer Landesentwicklungsstrategie gemäß dem Steiermärkischen Landes- und Regionalentwicklungsgesetz 2018, nämlich das Grünbuch – Landesentwicklungsstrategie Steiermark 2030+.

Die Steiermark verfügte für die – im Landesentwicklungsprogramm 2009 festgelegten – flächendeckenden sieben Großregionen über regionale Entwicklungsleitbilder. Diese bildeten die zentralen strategischen Instrumente der Raumentwicklung auf Regionalebene und definierten aufbauend auf den Potenzialen der jeweiligen Region Arbeitsschwerpunkte.

- 22.2 Der RH hielt fest, dass in Niederösterreich im Herbst 2016 eine Evaluierung des Landesentwicklungskonzepts startete. Allerdings war bis zum Ende der Gebarungsüberprüfung das Landesentwicklungskonzept 2030 nicht fertiggestellt und nicht beschlossen.

[Der RH empfahl dem Land Niederösterreich, die Aktualisierung des Landesentwicklungskonzepts 2004 zu forcieren, zumal sich der Planungszeitraum einer übergeordneten Strategie in der Raumordnung in der Regel auf bis zu 15 Jahre erstreckt.](#)

Ohne dem Evaluierungsergebnis in Niederösterreich vorzugreifen, erachtete der RH die zur Zeit der Gebarungsüberprüfung vorliegenden konzeptiven, strategischen Planungen mit Wirtschaftsbezug in Niederösterreich und der Steiermark als zweckmäßige Grundlage für die jeweiligen Standortservices für Betriebe.

- 22.3 Laut Stellungnahme des Landes Niederösterreich sei das Landesentwicklungskonzept 2004 in den Jahren 2016 bzw. 2017 einer Evaluierung unterzogen worden, indem eine inhaltliche Analyse sowie eine qualitative Bewertung des gesamten Dokuments vorgenommen und Expertinnen und Experten des Landes zu den Inhalten befragt worden seien. Im Mittelpunkt sei dabei die Frage gestanden, ob und in welchen Bereichen Änderungs- bzw. Handlungsbedarf besteht. Gegenwärtig lägen somit entsprechende Empfehlungen für die zukünftige Bearbeitung vor. Derzeit in Abklärung sei die Entscheidung, wie mit diesen Empfehlungen umgegangen werde. Einerseits, indem die vorliegende Kurzfassung des überarbeiteten Landesentwicklungskonzepts in Richtung einer gesamthaften Bearbeitung weiterentwickelt werde. Andererseits, indem eine teilraumbezogene Bearbeitung eines Landesteils und infolge dessen die Übertragung auf das gesamte Landesgebiet erfolge.

Rechtsverbindliche Regionalplanungen mit Wirtschaftsbezug

23.1 (1) Das Land Niederösterreich verfügte über sieben von der Landesregierung verordnete – und damit rechtlich verbindliche – regionale Raumordnungsprogramme²⁰. Diese betrafen Landesteile, in denen aufgrund ihrer dynamischen Entwicklung Regelungsbedarf bestand, insbesondere auch hinsichtlich der Freihaltung von Flächen und der Entwicklung der Siedlungsstruktur. Festgelegte Siedlungsgrenzen beschränkten die Siedlungsentwicklung. Vier regionale Raumordnungsprogramme wurden im Jahr 2015 neu verordnet bzw. geändert, darunter das regionale Raumordnungsprogramm Wien Umland Nord. In diesem waren in Niederösterreich erstmalig ordnungs- und entwicklungspolitische Aussagen miteinander verknüpft, indem als Ziel u.a. die bestmögliche Nutzung der hochwertigen Standortqualitäten und –potenziale für Betriebs- und Industriegebiete vorgegeben war. Die regionale Betriebsgebietsentwicklung hatte sich auf die rd. 790 ha der in der Verordnung festgelegten Standorträume zu konzentrieren.

(2) Die Steiermärkische Landesregierung aktualisierte und verordnete im Jahr 2016, vor dem Hintergrund der Gemeindestrukturereform, flächendeckend für die sieben Planungsregionen regionale Entwicklungsprogramme²¹. Die planerische Grundlage für die regionalen Entwicklungsprogramme bildeten u.a. die regionalen Entwicklungsleitbilder. Die regionalen Entwicklungsprogramme wiesen einzelnen Gemeinden spezifische Gemeindefunktionen u.a. als regionale Industrie- und Gewerbestandorte zu.

Eine wesentliche Zielsetzung der regionalen Entwicklungsprogramme war die Sicherung hochwertiger, interkommunaler Industrie- und Gewerbestandorte. Dazu waren in den regionalen Entwicklungsprogrammen sogenannte Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Diese Vorrangzonen waren von Widmungs- und Nutzungsarten, welche die Realisierung einer industriellen/gewerblichen Nutzung verhindern bzw. gefährden, freizuhalten.

Die raumordnungsrechtliche Sicherung der Flächen sagte nichts über die tatsächliche Flächenverfügbarkeit (z.B. Eigentumsverhältnisse an den Flächen in der Vorrangzone) und die aktuelle Flächenwidmung aus. Mit der Verordnung der regionalen Entwicklungsprogramme im Jahr 2016 waren in der Steiermark rd. 2.821 ha als Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe raumordnungsrechtlich gesichert, davon waren noch

²⁰ Regionales Raumordnungsprogramm Wiener Neustadt–Neunkirchen, Untere Enns, NÖ Mitte, Wien Umland Nord, Wien Umland Nordwest, Wien Umland Nordost, südliches Wiener Umland

²¹ Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Oststeiermark, Steirischer Zentralraum, Südweststeiermark, Obersteiermark Ost, Obersteiermark West, Liezen, Südoststeiermark

37,4 % ohne entsprechende Baulandwidmung. Davor waren es rd. 2.692 ha gewesen, was einem Flächenzuwachs der Vorrangzonen um rd. 5 % entsprach.

- 23.2 Der RH hielt fest, dass in Niederösterreich rechtsverbindliche Regionalplanungen für die Landesteile mit dynamischer Entwicklung vorlagen, in der Steiermark war dies flächendeckend der Fall.

Die Regelungsinhalte der rechtsverbindlichen Regionalplanungen in Niederösterreich und der Steiermark waren unterschiedlich. Dies war auch topographisch durch die unterschiedlichen Dauersiedlungsräume (siehe [TZ 2](#)) bedingt. In Niederösterreich lag dabei ein Schwerpunkt auf der Begrenzung der Siedlungsentwicklung; gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm Wien Umland Nord hatte sich die regionale Betriebsgebietsentwicklung auf die verordneten Standorträume zu konzentrieren.

In der Steiermark lag eine wesentliche Zielsetzung der regionalen Entwicklungsprogramme in der passiven Sicherung hochwertiger, interkommunaler Industrie- und Gewerbestandorte durch umfangreiche Vorrangzonen. Damit war jedoch keine tatsächliche Flächenverfügbarkeit verbunden.

[Unter Hinweis auf das Ziel des Landesentwicklungsleitbilds Steiermark 2013 wiederholte der RH seine Empfehlung an die SFG aus \[TZ 14\]\(#\), nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten eine Erweiterung des eigenen Liegenschaftsportfolios vorzunehmen.](#)

- 23.3 Das Land Steiermark verwies in seiner Stellungnahme hinsichtlich der Erweiterung des eigenen Liegenschaftsportfolios auf seine Ausführungen in [TZ 14](#).

Flächenbilanzen

- 24.1 (1) Aus Sicht der Raumordnung gab es einen Bedarf nach Informationen über die Entwicklung des Siedlungsgebiets hinsichtlich der wichtigsten Widmungsarten des Baulands, der Nutzungsintensität des Baulands und der Baulandreserven.

(2) Entsprechend § 13 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 hatten die Gemeinden als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms das Ausmaß der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen in einer Flächenbilanz zu erfassen, auf aktuellem Stand zu halten und der Landesregierung auf Anfrage bekanntzugeben.

In der Steiermark hatte gemäß § 25 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 der Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan der Gemeinden die Flächenbilanz zu enthalten. Mit der Planzeichenverordnung 2016 verpflichtete das Land Steiermark die Gemeinden, ihm digitale Datenbestände zu bebauten bzw. un bebauten Baulandflächen im Sinne von vollständigen Flächenbilanzen zu übermitteln.

Die Flächenbilanzen für Bauland–Gewerbe/Betriebsgebiet und Bauland–Industriegebiet entwickelten sich in Niederösterreich und der Steiermark wie folgt:

Tabelle 17: Entwicklung des Baulands für betriebliche Nutzungen

Baulandwidmung	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung 2013 bis 2017		
	in ha						in %	
gewidmetes Bauland Betriebs– und Industriegebiet in Niederösterreich	14.634	14.696	14.773	14.800	14.889	255	1,7	
<i>davon Baulandreserve</i>	<i>5.129</i>	<i>5.114</i>	<i>5.048</i>	<i>5.039</i>	<i>5.075</i>	<i>-54</i>	<i>-1,1</i>	
gewidmetes Bauland Gewerbe– und Industriegebiet in der Steiermark	9.958	9.965	9.971	10.076	10.074	116	1,2	
<i>davon Baulandreserve</i>	<i>k.A.</i>	<i>k.A.</i>	<i>k.A.</i>	<i>k.A.</i>	<i>k.A.</i>	<i>k.A.</i>	<i>k.A.</i>	

Rundungsdifferenzen möglich

k.A. = keine Angabe

Quellen: Land Niederösterreich; Land Steiermark

Der Bestand an gewidmetem Bauland–Gewerbe/Betriebsgebiet und Bauland–Industriegebiet vergrößerte sich von 2013 bis 2017 in Niederösterreich um 1,7 % und der Steiermark um 1,2 %. In Niederösterreich verringerte sich die entsprechende Baulandreserve im gleichen Zeitraum von rd. 35 % um rund einen Prozentpunkt auf rd. 34 %. Das Land Steiermark verfügte über keine landesweiten vollständigen Daten hinsichtlich der Baulandreserve. Auf Basis einer Anregung des RH im Zuge der Gebarungsüberprüfung konzipierte die Abteilung Landes– und Regionalentwicklung ein Projekt zur Aktualisierung der Baulandreserven in der Steiermark und sah dies für das Arbeitsprogramm der Abteilung für das Jahr 2019 vor.

Das Land Niederösterreich verfügte seit 2015 – abgesehen von den Flächenbilanzen – auch über Bodenbilanzen. Diese wurden mit dem Ziel erstellt, die Flächeninanspruchnahme besser steuern und den Bodenverbrauch dokumentieren zu können. Dabei erfolgte eine detaillierte Analyse des Bodenverbrauchs anhand der Bodenfunktionen.

Das Regierungsprogramm 2020 bis 2024 sah im Kapitel 03. Klimaschutz, Infrastruktur, Umwelt und Landwirtschaft u.a. die Maßnahme Bundesweites Monitoring zum Bodenverbrauch vor.

- 24.2 Der RH hielt fest, dass in den Ländern Niederösterreich und Steiermark die Fläche des gewidmeten Bauland–Gewerbe/Betriebsgebiets und Bauland–Industriegebiets im Zeitraum von 2013 bis 2017 um 1,7 % bzw. 1,2 % stieg. Die entsprechende Baulandreserve verringerte sich in Niederösterreich im gleichen Zeitraum um rund einen Prozentpunkt. Der RH hielt kritisch fest, dass das Land Steiermark über keine landesweiten vollständigen Daten hinsichtlich der Baulandreserve verfügte. Der RH hob positiv hervor, dass auf Basis seiner Anregung im Zuge der Gebarungsüberprüfung die Abteilung Landes– und Regionalentwicklung ein Projekt zur Aktualisierung der Baulandreserven in der Steiermark konzipierte.

Der RH empfahl dem Land Steiermark, künftig regelmäßig aktualisierte Flächenbilanzen unter Ausweisung der Baulandreserven zu erstellen, um die Entwicklungen in der Flächeninanspruchnahme analysieren und steuern zu können.

- 24.3 Das Land Steiermark teilte in seiner Stellungnahme mit, dass ausgehend von der Überprüfung des RH ein Projekt zur Aktualisierung der Flächenbilanzen Bauland – bebaut und un bebaut – begonnen worden sei. Ergebnisse würden im ersten Quartal 2020 vorliegen. Eine laufende Aktualisierung dieser Daten sei bereits im Projekt-auftrag integriert.

Schlussempfehlungen

25 Zusammenfassend empfahl der RH:

Land Niederösterreich; Land Steiermark

- (1) Im Sinne eines Flächeninventars wären alle Wirtschaftsparks, Gewerbezentren und Ähnliches sowie die dort für Betriebsansiedlungen verfügbaren Flächen systematisch zu erfassen. (TZ 11)

Land Niederösterreich

- (2) Die Aktualisierung des Landesentwicklungskonzepts 2004 wäre zu forcieren, zumal sich der Planungszeitraum einer übergeordneten Strategie in der Raumordnung in der Regel auf bis zu 15 Jahre erstreckt. (TZ 22)

Land Steiermark

- (3) Ein Gesamtüberblick über alle interkommunalen Wirtschaftsparks in der Steiermark wäre herzustellen sowie auf dieser Grundlage im Sinne des Grünbuchs – Landesentwicklungsstrategie Steiermark 2030+ eine Strategie zur Forcierung ressourcenschonender interkommunaler Wirtschaftsstandorte in den Regionen zu erarbeiten. (TZ 20)
- (4) Künftig wären regelmäßig aktualisierte Flächenbilanzen unter Ausweisung der Baulandreserven zu erstellen, um die Entwicklungen in der Flächeninanspruchnahme analysieren und steuern zu können. (TZ 24)

ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH; Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H.

- (5) Ein verstärktes Augenmerk wäre auf die Analyse des Scheiterns von Ansiedlungs- und Erweiterungsprojekten zu legen, um die Angebots- und Dienstleistungsqualität für Interessentinnen und Interessenten bzw. Kundinnen und Kunden stetig verbessern zu können. (TZ 7)
- (6) Auch wenn keine Verpflichtung zur Meldung von Immobilien und deren Erfassung in den Immobiliendatenbanken bestand, wären diese Datenbanken verstärkt zu bewerben und insbesondere die verfügbaren Immobilien der öffentlichen Hand möglichst vollständig zu erfassen. Dies würde den sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden unterstützen und den Baulanddruck auf Freiflächen reduzieren. (TZ 10)

ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH

- (7) Für alle Indikatoren der Balanced Scorecard des Geschäftsfeldes Wirtschaftsparks wären – analog der Balanced Scorecard des Geschäftsfeldes Investorenservice – Planwerte festzulegen. (TZ 8)
- (8) Die beiden Indikatoren „Arbeitsplätze gesamt“ und „geschaffene Arbeitsplätze“ wären auf einheitlichen Berechnungsgrundlagen aufzubauen, um die Informationsqualität, insbesondere für vergleichende Analysen und Steuerungszwecke, zu optimieren. (TZ 8)
- (9) Zielwerte für das durch Betriebsansiedlungen auszulösende Investitionsvolumen in der Balanced Scorecard des Geschäftsfeldes Wirtschaftsparks wären – analog der Balanced Scorecard des Geschäftsfeldes Investorenservice – festzulegen, um umfangreichere Steuerungsgrundlagen für die Ausgestaltung des Standortservice gewinnen zu können. (TZ 9)
- (10) Grundstückspreise wären grundsätzlich anhand der eigenen Preisliste zu verrechnen und Preisnachlässe nur ausnahmsweise und in begründeten Fällen zu gewähren. (TZ 16)
- (11) Falls zum Zeitpunkt des Kaufvertrags die Kalkulation des Anlagenbenützung- und Anlagenbetriebsordnungs-Entgelts noch nicht vorliegen sollte, wäre ein vorläufiges Entgelt vorzuschreiben und eine Nachverrechnung vertraglich abzusichern. (TZ 16)

Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H.

- (12) Der Qualitätsindikator hinsichtlich neuer und abgeschlossener Projekte wäre auch bei den Impulszentren zu verwenden. (TZ 7)
- (13) Geeignete Indikatoren und Zielwerte im Bereich der neu zu schaffenden und zu sichernden Arbeitsplätze wären zu definieren, um die Zielerreichung bzw. Wirkungen der erbrachten Standortservices feststellen zu können. (TZ 8)
- (14) Im Bereich des Geschäftsfeldes Standortentwicklung und -management wären geeignete Indikatoren und Zielwerte für das durch Betriebsansiedlungen auszulösende Investitionsvolumen festzulegen. (TZ 9)
- (15) Bezüglich der Immobiliendatenbank wäre eine Kennzahl zu erarbeiten, welche die Anzahl bzw. Veränderung der tatsächlich aktiven, für Betriebsansiedlungen verfügbaren Liegenschaften aussagekräftig widerspiegelt. (TZ 10)

- (16) Nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten sollte die Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H. das eigene Liegenschaftsportfolio erweitern. (TZ 14, TZ 23)
- (17) Der Qualitätsindikator „Impulszentren – Einmietung“ wäre um die Impulszentren, an denen die Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H. beteiligt ist, zu erweitern, um über eine breitere Informationsbasis für die Gestaltung der künftigen Mieterstruktur und der fachlichen Schwerpunkte der Impulszentren zu verfügen. (TZ 14)



Standortsuche für Betriebe –
Niederösterreich und Steiermark



**Rechnungshof
Österreich**



Wien, im Juli 2020

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

Anhang

Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

Anmerkung: im Amt befindliche Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger
in **Fettdruck**

ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH

Aufsichtsrat

Vorsitz

Mag. Klaus Schneeberger

(seit 30. März 2009)

Stellvertretung

Michaela Hinterholzer

(seit 30. März 2009)

Geschäftsführung

Mag. Jochen Danninger

(4. September 2017 bis 26. Februar 2020)

Mag. Helmut Miernicki

(seit 25. Juni 2003)

Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H.

Geschäftsführung

Mag. Peter Perkonigg

(16. Juni 1981 bis 18. November 2014)

Dr. Burghard Kaltenbeck

(21. März 1997 bis 31. März 2019)

Mag. Christoph Ludwig

(seit 1. April 2019)



Standortsuche für Betriebe –
Niederösterreich und Steiermark

R
—
H

